

B e g r ü n d u n g

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes

Attendorn Nr. 32

"Schüldernhof"

vom 14. November 1988

Gebiet:

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Südgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 12, Flurstücke 416, 57, 56, 53, 54 und 55. Durch den "Ennester Weg", weiter entlang der Südgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 13, Flurstücke 129, 125, 124, 123, 492, 495, 365, 368 und 367 (ca. 10 m), durch die "Windhauser Straße" auf die Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 13, Flurstück 539, von dort ca. 50 m entlang der Nordgrenze dieses Grundstückes.

Im Westen:

Etwa 35 - 30 m parallel (Richtung Sonnenschule) zum Fußweg zwischen der "Hansastraße" und dem "Westwall" bis zur Ecke "Westwall/Feuerteich/Fußweg" zwischen "Feuerteich" und "Seewerngraben", von dort entlang des "Westwalles" (stadteinwärts) bis "Kölner Straße"/"Südwall".

Im Süden:

Nordgrenzen der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstücke 350, 594, 203, 202, 415 sowie in Verlängerung dieser Grenzen durch die Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstücke 593, 450 und 480; Ostgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstücke 448, 193, 450 und 505, West- und Südgrenze des Grundstücks der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstück 460; straßenseitige Grenze des Gehweges der "Breite Straße" bis zum Haus "Breite Straße 11".

Im Osten:

Westgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstücke 521, 237, 588, 442, 182, durch die "Breite Techt" entlang der Westgrenze des Grundstücks der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstück 141, durch die "Kölner Straße" entlang des Gehweges "Klostergasse" - Flurstück 90 -, Nordgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstücke 90, 88 und 87, durch die "Richtsteingasse" entlang der Westgrenze des Grundstückes der Gemarkung Attendorn, Flur 14, Flurstück 75; von dort die Nordgrenze dieses Grundstückes entlang der Straße "Schüldernhof" bis in Höhe des Hauses Frey; durch die Straße "Schüldernhof" entlang der Hausgrenze des Hauses Frey; Ost- und Nordgrenze des Grundstückes der Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstück 774; durch die Truchseßgasse bis auf das Grundstück Truchseßgasse 12, von dort in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Grundstückes Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstück 626; Grenze des Grundstückes der Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstück 770 und Südwestgrenze Flurstück 43; Nordwestgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstück 744, durch die "Ennester Straße", Südostgrenze der Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstücke 799, 439 und 387; durch die Straße "Am Kleinen Graben" entlang der Südwestgrenze des Grundstückes der Gemarkung Attendorn, Flur 15, Flurstück 802, durch den "Nordwall" bis zum Grundstück der Gemarkung Attendorn, Flur 12, Flurstück 416.

Der Bebauungsplan umfaßt die nachstehend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Attendorn,

Flur 13, Flurstücke Nr. 473 tlw., 526, 538 tlw., 527, 539 tlw., 552 tlw.

Flur 14, Flurstücke Nr. 549, 550, 551, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 633, 547, 500, 19, 20, 21, 22, 23, 418, 554, 628, 629, 630, 631, 632, 634, 648, 649, 642, 646, 644, 647, 645, 643, 53, 431, 580, 582, 583, 577 tlw., 86, 91, 90 tlw., 92, 430, 429, 579, 501, 619, 615, 616, 620, 621, 613, 614, 617, 622, 99, 103, 104, 105, 106, 624, 601, 625, 626, 623, 627, 604, 109, 603, 605 tlw., 590, 589, 594 tlw., 238, 239, 461, 459, 460, 492, 493, 562, 503, 193 tlw., 448 tlw., 450 tlw., 593 tlw., 199, 204, 397

Flur 15, Flurstücke Nr. 727 tlw., 802, 803 tlw., 797 tlw., 801, 387, 388, 799, 794 tlw., 43 tlw., 486, 41, 4, 627, 626, 796 tlw., 806, 654, 800, 6, 655, 12, 13, 14, 15, 20 tlw., 21 tlw., 718 tlw.

1. Rechtliche Grundlagen:

- a) Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 22.03.76 - 34.4.1-1.4-10/74 - entwickelt.

Der Bebauungsplan erfaßt eine nördliche Teilfläche des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Westlicher Stadtkern".

- b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.1971 beschlossen und für das Teilgebiet, das den Bebauungsplan Nr. 32 "Schülternhof" erfaßt, zunächst am 27.06.1977. Am 14.09.1978 wurde dieser Beschluß aufgehoben und in der gleichen Sitzung durch einen neuen Aufstellungsbeschluß für ein erweitertes Plangebiet ersetzt. Der neu aufzustellende Plan tritt an die Stelle der Fassung vom Juli 1978, in der die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße abschloß.

Der am 05.10.1987 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan Nr. 32 wurde am 29.10.1987 zur Genehmigung an den Regierungspräsidenten in Arnsberg eingereicht. Die beantragte Genehmigung wurde mit folgender Begründung versagt:

"Im Bebauungsplan sind Kerngebiete festgesetzt, ohne daß die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes (vgl. § 7 BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Schon von daher mangelt es an dem Merkmal der Erforderlichkeit, weil in Attendorn - aufgrund der geringen Zentralitätsstufe - kein Bedarf für Flächen für die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung besteht. Das gleiche gilt auch für Handelsbetriebe. Hierzu zählen Betriebe des Großhandels, soweit sie büromäßig ausgeübt werden. Auch für anspruchsvollere Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, wie z. B. für Theater, Kunsthallen und Konzertsäle dürfte die Tragfähigkeit eines Mittelzentrums nicht ausreichen. - Ich weise darauf hin, daß aufgrund dieser o. a. geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften der Bebauungsplan bereits einer öffentlichen Auslegung bedarf."

Eine derartige Rechtsverletzung wurde vom Regierungspräsidenten in den bisher vollzogenen Genehmigungsverfahren und den damit im Zusammenhang stehenden Genehmigungsversagungen nicht angeführt, Sie zwingt zum Verzicht auf die Festsetzung von Kerngebieten und der damit verbundenen hohen Ausnutzungsziffern gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Entsprechend der vorhandenen Bebauung müssen die betroffenen Bereiche als Mischgebiete festgesetzt werden. Da die vorhandene Grundstücksausnutzung teilweise über den in § 17 Baunutzungsverordnung für Mischgebiete festgesetzten Ausnutzungsziffern liegt, war zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte gem. § 17 Abs. 9 der Nutzungsverordnung vorliegen. Das Vorliegen der ersten Voraussetzung, daß die Gebiete überwiegend bebaut sind, steht außer Zweifel. Zur Feststellung, ob städtebauliche Gründe die Überschreitung der Höchstwerte rechtfertigen und welche Werte konkret festzusetzen sind, wurde eine Erhebung über die Bebauungssituation eines jeden einzelnen Grundstücks im Planbereich durchgeführt. Die Erhebung ergab, daß die Bebauung einzelner Grundstücke erheblich über den zulässigen Ausnutzungswerten für Mischgebiete lag, während in einer Vielzahl von Fällen das zulässige Ausnutzungsmaß noch nicht einmal annähernd erreicht wurde. Um die vorhandene Stadtstruktur zu erhalten, können deshalb weder die festgestellten Höchstwerte noch die Minimalwerte als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Es ist vielmehr eine Art Mittelwert zu bilden. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß auch in Zukunft in der Mehrzahl der Fälle die nun festgesetzten Ausnutzungswerte nicht überschritten werden. In den Fällen, in denen bisher schon die Höchstwerte wesentlich überschritten wurden, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung vor.

Die Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO in dem hier vorges. Umfang wird mit dem Willen begründet, die gewachsene städtebauliche Struktur und die vorhandene Bausubstanz zu erhalten oder dort, wo sie beseitigt wird, durch entsprechende dichte Neubebauung zu wahren. Die Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO in dem hier vorges. Umfang führt in keinem Fall zu städtebaulichen Mißständen.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Geschößflächenwerte für die Mischgebiete nicht entgegen. Auch im Rahmen des Baurechtes wird durch die Anwendung der Bestimmungen des § 6 (14) BauO NW die überwiegend erforderliche Reduzierung der Abstandsflächen gedeckt. Der Bebauungsplan "Schüldernhof" bildet die planungsrechtliche Grundlage für den als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzten westlichen Bereich des Stadtkernes Attendorn.

- c) Die Landesentwicklungsgesellschaft übernahm die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet und darüber hinaus für den Stadtkern gem. § 4 StBauFG und legte am 11.11.1971 den Ergebnisbericht, Teil 1, "Städtebauliche Orientierung" (Strukturanalyse), sowie am 13.03.1972 den Ergebnisbericht, Teil 2, "Sanierungsvorbereitung" (Neuordnungskonzept etc.) der Stadtverordnetenversammlung vor. Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 25.04.1972 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 4 (3) StBauFG. Die Landesentwicklungsgesellschaft erhielt den Auftrag für die vorbereitende Untersuchung am 03.05.1972. Bürgerversammlungen, Erkundungs- und Abstimmungsgespräche folgten. Am 09.04.1973 wurden die Vorstellungen nach dem Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen mit den Trägern öffentlicher Belange besprochen.

Nach der Information des Bauausschusses und des Hauptausschusses durch die Landesentwicklungsgesellschaft beschloß die Stadtverordnetenversammlung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 21.05.1973.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Westlicher Stadtkern" wurde erstmals am 21.05.1973 und dann endgültig am 29.01.1974 beschlossen. Der Bürgermeister unterzeichnete die Satzung am 11.02.1974, die Veröffentlichung fand am 16.02.1974 statt, die Rechtskraft trat am 17.02.1974 ein.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- a) Nach dem Landesentwicklungsplan I/II "Raum- und Siedlungsstruktur" des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Attendorn als Mittelzentrum für den Versorgungsbereich von 25.000 - 50.000 Einwohnern eingeordnet. Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung.

Die Aufgaben und die erforderliche Infrastruktur als Mittelzentrum sind im Textteil des Landesentwicklungsplanes I/II auf den Seiten 17 bis 20 (Stand vom 01.05.1979) ausführlich erläutert. Der Bebauungsplan soll wesentlich dazu beitragen, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erfüllung dieser Aufgaben erheblich zu verbessern, indem er die Herstellung fehlender bzw. unzulänglich ausgebildeter Infrastrukturen vorbereitet und ermöglicht.

Die Aufgaben eines Ortes an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung werden im Landesentwicklungsplan I/II, Text auf dem Teilplan "Raum- und Siedlungsstruktur", definiert. Auch für die Erfüllung dieser Aufgaben stellt der Bebauungsplan die wesentlichen Voraussetzungen und die gesetzliche Basis her.

- b) Der Gebietsentwicklungsplan (Landesplanungsgemeinschaft Westfalen) mit seinem Teilabschnitt Kreis Olpe (1975) bestätigt und vervollständigt die Maßgaben des Landesentwicklungsplanes I/II unter seiner Ziff. 3 ff. für die Stadt Attendorn und stellt somit eine weitere wichtige landesplanerische Grundlage für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Zielsetzung dar.

3. Städtebauliche Grundlagen und städtebauliche Planung:

3.1 Der Stadtkern und seine Funktion als Ausgang für das Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan soll eine umfassende und nachhaltige Infrastrukturverbesserung für den Stadtkern Attendorn erreicht werden; er ist Bestandteil der Stadtkern-Sanierung innerhalb des gemäß Städtebauförderungs-gesetz förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Westlicher Stadtkern. Nachdem die Stadt Attendorn den früher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Industriebetrieb ausgesiedelt, dessen vormaliges Anwesen erworben und in den Sanierungsprozeß eingebracht hat, besteht die Möglichkeit, die örtlich vorhandene Versorgung insbesondere mit öffentlichen Dienstleistungen im Stadtkern zu stärken.

Außerdem soll der Bebauungsplan die rechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Neuordnung der Verkehrsstruktur im Stadtkern schaffen.

Schwerpunkte des städtebaulichen Entwurfes sind das vorgesehene Seniorenzentrum auf dem ehem. Betriebsgelände der Firma Kutsch, die projektierte und inzwischen abgeschlossene Rathouserweiterung und die bauliche Nutzung der durch Kriegseinwirkung entstandenen Freifläche des sog. "Neumarktes".

Im Zusammenhang mit der Realisierung dieser städtebaulichen Schwerpunkte sollen vorhandene städtebauliche Mißstände in den restlichen Teilen des räumlichen Geltungsbereiches beseitigt, bisher unangemessen genutzte Teile des Stadtkernbereiches, insbesondere im Einzelhandelsbereich, vitalisiert und das stadtmaßstäbliche Gefüge im Sinne des historischen Stadtgrundrisses verbessert werden.

Der Stadtkern des kleinstädtischen Mittelzentrums Attendorn - s. auch Ziffer 2 - hat die Aufgabe, den Einzugsbereich mit einfachen bis hochwertigen Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen und in diesem Rahmen ein breites und ausgewogenes Dienstleistungsangebot bereitzuhalten.

Für den Einzugsbereich der Stadt Attendorn übernimmt der Stadtkern überwiegend die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Vergangenheit der letzten 20 Jahre verdeutlicht den Existenzkampf des Einzelhandels und den damit teilweise eingetretenen Zentralitätsverlust über den Bereich des Stadtgebietes hinaus. Die benachbarten Städte und Gemeinden, noch bis zur Mitte der 60iger Jahre dieses Jahrhunderts im mittelfristigen Bedarf und auch teilweise in der langfristigen Güterdeckung auf Attendorn als Nahziel orientiert, haben sich durch erhebliche Anstrengungen so verselbständigt, daß unter gleichzeitiger Mitwirkung der enorm gestiegenen Mobilität des "Käufers" besonders der langfristige Bedarf entweder in der eigenen Stadt oder in den näher liegenden größeren Städten Siegen, Köln, Hagen etc. gedeckt wird. In Verbindung mit der zusätzlich aufgetretenen Standortverdrängung durch Ladenketten, Einkaufszentren und Supermärkte ist der Einzelhandel in manchen Sparten teilweise völlig verdrängt oder in seiner Bedeutung reduziert worden.

Dennoch gelang es der Stadt Attendorn, der Altstadt das erforderliche Maß an hoher Attraktivität überwiegend zurückzugewinnen und zu stabilisieren, und zwar mit den gezielten Anstrengungen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen und der Wohnumfeldverbesserung unter dem Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel (Eigenmittel der Stadt und Förderungsmittel).

Die dabei zu nutzenden Chancen zur Stadtgestaltung und zur Denkmalpflege wurden weitgehend wahrgenommen, indem eine Gestaltungssatzung für die Altstadt in Kraft gesetzt wurde und denkmalpflegerische Maßnahmen auch finanziell unterstützt werden konnten.

Die Stadt Attendorn hat die wiederholt im Rahmen der Untersuchungen und Planungen für die Stadtkernsanierung und die Wohnumfeldverbesserung verdeutlichte Absicht, durch die Anwendung des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung die Vielfalt der Einzelhandelsangebote und der Dienstleistungsarten nicht nur zu erhalten sondern zu erweitern. Dabei ist es selbstverständlicher Aufgabenbestandteil, das Stadtbild zu wahren oder zu verbessern und in besonderem Maße die Wiederbelebung der Wohnfunktionen im Stadtkern zu betreiben.

In der Zeit von 1978 bis 1987 ist eine "unbereinigte" Zuwanderung von 71 Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften sowie Gaststätten und Vergnügungsstätten (Spielhallen) festzustellen. Diesem theoretischen Zuwachs steht die Anwanderung bzw. Aufgabe von 31 Betrieben gegenüber. Die "bereinigte" Auflistung reduziert die Neugründungen auf 33 und die Betriebsaufgaben auf 9 Betriebe, weil eine Reihe von Standortveränderungen als Neugründungen erfaßt wurden, obwohl nur ein Lokalwechsel stattfand. In gleicher Weise sind Geschäftsaufgaben zu sehen, die gleichzeitig - am veränderten Standort - als Neuzugang erfaßt wurden. Als tatsächliches Ergebnis ist somit ein Plus von 24 Betrieben zu verzeichnen.

Unverhältnismäßig hoch ist der Neuzugang von 3 Spielhallen und 3 Videotheken.

Damit stehen in der Stadt mit z. Z. 22.449 Einwohnern 4 Spielhallen zur Verfügung, das sind 5.612 Einwohner pro Objekt.

Die Spielhallen entstanden unter folgenden Bedingungen:

- a) Objekt Am Kleinen Graben - Ennester Straße: Teilverdrängung einer Gaststätte durch deren Verkleinerung
- b) Objekt in der Kölner Straße: Aufgabe eines Sportfachgeschäftes mit Textilienabteilung. Die Vermietung an Einzelhandelsinteressenten scheiterte, weil der Spielhallenbetreiber eine wesentlich höhere Miete bot.
- c) Objekt Kirchplatz: Neueinrichtung in Lagerräumen
- d) Aufgabe einer Gaststätte und Überlassung an einen Spielhallenbetreiber

Schon mit diesen Anlagen ist der "Bedarf" an Spielmöglichkeiten mit Geldspielgeräten im Vergleich zu anderen Städten weitaus gedeckt: (Stand 1985)

	Einwohner	Objekte	Spielbetriebe	Einwohner/Objekt
Meschede	31.000	3	17	10.333
Lage	35.000	2	7	17.500
Soest	42.000	3	12	14.000
Lippstadt	61.000	10	34	6.100
Gütersloh	80.000	7	22	11.428
Paderborn	115.000	16	58	7.188
Attendorn (1987)	22.449	4	4	5.612

Dennoch ist das Verlangen nach weiteren Genehmigungen von Spielhallen nicht abgebaut, denn 1987 wurden 4 weitere Anträge für die Einrichtung von Spielhallen mit insgesamt 6 Teilbetrieben gestellt.

Das würde bei der Zulassung dieser weiteren Betriebe für 22.449 Einwohner auf 8 Objekte 2.806 Einwohner pro Objekt ergeben.

Dabei blieben die Spielgeräte in den Gaststätten unberücksichtigt: In 61 Gaststätten waren 1987 bereits 84 Geräte aufgestellt, in den 4 Spielhallen 29 Geräte, so daß insgesamt 113 Geldspielgeräte schon vorhanden waren, somit ein Gerät auf 199 Einwohner!

Die Genehmigung weiterer Spielhallen mit etwa 40 Geräten würde das Verhältnis auf 1:147 drücken.

Diese Ermittlung läßt erkennen, daß dem Einzelhandel und den Dienstleistungsbetrieben ein Verdrängungswettbewerb drohen würde, wenn die Stadt ihre Aufgabe zum Schutz und zur Entwicklung nicht wahrnehmen wollte.

Dieser Verdrängungswettbewerb gründet im wesentlichen auf der Möglichkeit für die Spielhallenbetreiber, den für den Einzelhandel etc. tragbaren Mietpreis pro qm Geschäftsfläche um das Mehrfache zu überbieten.

Die Stadt ist aber daran interessiert, homogene Einkaufsbereiche - Schaufensterzonen - Einzelhandelsgebiete zu erhalten oder zu schaffen, um die Bedeutung der Stadt auch im Verhältnis zu Nachbarstädten zu sichern. Vergnügungsstätten, zu denen die Spielhallen zählen, schaffen, wie auch Banken, Sparkassen und bestimmte Arten von Dienstleistungsbetrieben "tote Zonen", in denen durch nachfolgende Verstärkungseffekte das Niveau und die Attraktivität fallen.

Die Versorgungsfunktion und die Wohnfunktion werden durch die zuvor genannten Betriebsarten teilweise oder vollständig gestört. Außerdem wird der Eindruck des städtebaulichen Raumes (insbesondere in denkmalwerten oder denkmalgeprägten Bereichen) nachhaltig beeinträchtigt. "Tote" Schaufensterzonen stören die Reihung qualifizierter Einzelhandelsbetriebe durch die Unterbrechung der Einkaufsspannung über ein zumutbares Maß hinaus, wie es bis jetzt durch die zufällige und gestreute Lage von Gaststätten, Banken und Sparkassen gegeben und gerade noch tragbar ist.

Der Besucher der Kernstadt, gleich, ob als Käufer, Urlauber oder Flanierender, registriert subjektiv den Widerspruch zwischen "lebendigen - betriebsamen - interessanten - wohltuenden" und "toten - stillen - langweiligen etc. - Negativzonen", unbewußt noch überwiegend bestärkt durch nicht planungsbedeutsame ethische und moralische Begründungsketten.

Gleichermaßen werden hochwertige städtebauliche Gestaltungszonen oder auch historische Bereiche positiv empfunden.

Die gegensätzlichen Empfindungen führen zu einer unbewußten Ablehnung der Negativzonen, zum Ausweichen vor ihnen. Die Betriebe des Sektors Vergnügungsstätten verändern vorhandene Strukturen, indem sie bei Geschäftsschließungen durch weit überhöhte Mietangebote, die der Einzelhandel nicht tragen kann, den erforderlichen Ersatz durch Einzelhandelsgeschäfte mit qualifiziertem Warenangebot unterbinden oder auch vorhandene Betriebe des Einzelhandels dadurch verdrängen, daß sie den Charakter der betroffenen Zonen in der Wertungshierarchie der Bevölkerung oder der Stadtbesucher abwerten.

Außerdem ist mit den Erfahrungen anderer Städte nachweisbar, daß sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Vergnügungsstätten höherwertige Wohnnutzungen nicht halten oder bilden lassen. Die Neuansiedlung anspruchsvoller Fachgeschäfte oder Dienstleistungsunternehmen scheitert in der Nachbarschaft von Vergnügungsstätten von vornherein.

Auch die Investitionsbereitschaft sinkt im Umfeld von Betrieben dieser Art.

So ergeben sich die vielfältigsten negativen Folgen für das Stadtbild, die Stadtwertung und die Zukunft des Gemeinwesens.

Die Stadt Attendorn ist jedoch bereit, den Vergnügungsstätten (wie Spielhallen), soweit sie bestehen, die Zukunft zu sichern und weiteren Betrieben Standorte offenzuhalten, die sich nicht schädlich auf die zuvor besprochenen Strukturen auswirken.

So werden im Bebauungsplan Nr. 38, der das gesamte Stadtkerngebiet innerhalb der Wälle und die an die Wälle nach außen anschließenden Grundstücke umfaßt, mehrere Gebiete ausgewiesen, die auch für Vergnügungsstätten genutzt werden können.

Weiterhin wird zum Schutz der Einkaufsbereiche - bis auf vorhandene Einrichtungen - der Neuansatz von Banken, Sparkassen und ähnlichen Dienstleistungsbetrieben teilweise unterbunden, um die Entstehung der zuvor geschilderten "toten Zonen" zu verhindern und das auch trotz des Wissens, daß Banken und Sparkassen etc. kaum zur Veränderung des Niveauempfindens beitragen. Vergleichsweise seien Bankenviertel in Großstädten erwähnt, die durchaus "vornehm", also in gewisser Weise attraktiv, doch eben nicht als Erlebnisfeld wie eine Einkaufszone beim Einkaufsbummel wirken.

Dem Erfolg bei der Stärkung der Einzelhandelsstruktur in Attendorn ist die Gesamtsituation gegenüberzustellen. Zu wiederholen ist jedoch zunächst die Feststellung, daß Attendorn seine Position als Mittelpunktstadt für den Einkauf im Raum Plettenberg - Finnentrop - Altenhundem - Grevenbrück - Olpe - Meinerzhagen seit 1960 und teilweise schon früher verloren hat. Die Anstrengungen der genannten Orte zur Eigenversorgung und darüber hinaus zur Einbeziehung ihres Umlandes waren von Erfolg gekrönt.

Entsprechende Aussagen enthalten die Untersuchungen der Industrie- und Handelskammer Siegen (1985) zur Handels- und Gaststättenzählung, mit Einzelhandels-, Arbeitsstätten-, Beschäftigten- und Geschäftsflächen- sowie Umsatzermittlungen.

Danach ist für Attendorn lediglich mit nominalen Umsatzzahlen im Einzelhandel (insgesamt) von 102.623.000,-- DM im Jahr 1978 und 130.490.000,-- DM im Jahr 1984 ein bereinigter Zuwachs bei einer Preissteigerungsrate von ca. 20 % von 102.623.000,-- DM auf 104.392.000,-- DM und somit nur 1,72 % zu verzeichnen.

Vergleichsweise stehen diesem bescheidenen Zuwachs im Kreis Olpe die Werte 564.975.000,-- DM und 844.413.000,-- DM bzw. bereinigt 564.975.000,-- DM und 675.531.000,-- DM, also rd. 19,6 % Zuwachs gegenüber.

Das verdeutlicht, daß Attendorn bei weitem noch nicht das Ende seiner Bemühungen für die Situation des Einzelhandels sehen kann.

Dieses Ergebnis wird besonders deutlich, wenn die bereinigten Zuwachsraten in den benachbarten Gemeinden gegenübergestellt werden:

<u>Attendorn</u> - Gesamtergebnis im Einzelhandelsumsatz (bereinigt um ca. 20 % Preissteigerungsrate) 1978 zu 1984 =	+ 1,72 %
<u>Finnentrop</u>	= + 57,7 %
<u>Lennestadt</u>	= - 5,6 %
<u>Olpe</u>	= + 6,2 %

Der hohe Zuwachs in Finnentrop geht auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsobjekte zurück, die sich auf die Leistungen in Attendorn und besonders in Lennestadt negativ auswirken.

Diese Entwicklung verdeutlicht, wie wesentlich eine zumindest teilweise landesplanerische Steuerung der Strukturansätze sein könnte, um Fehlinvestitionen oder Fehl lenkungen von Investitionen zum Schaden von Unter-, Mittel- und Oberzentren zu unterbinden.

Der Untersuchung der Industrie- und Handelskammer Siegen von September 1987 "Auf dem Wege von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft?" ist zwar zu entnehmen, daß im Kreis Olpe die Beschäftigtenentwicklung von 1978 bis 1985 im primären Sektor um 5,7 % abnahm, im sekundären Sektor um 3,16 % und im tertiären Sektor um 11,2 % zunahm, doch der Anteil Attendorns an der Zuwachsrate unausgeglichen blieb:

- a) Bei Beschäftigten im sekundären Sektor je 1000 Einwohner (Industrie- besatzziffer)
- | | |
|------|---|
| 1978 | = 280,8 |
| 1985 | = 294,3, also ein Zuwachs von 13,5, dem vergleichsweise |
- in Drolshagen 17,6
in Finnentrop 10,3
in Kirchhundem 21,0
in Lennestadt +/- 0
in Olpe - 12,8 gegenüberstehen,

so daß für Attendorn für diesen Sektor eine angepaßte Entwicklung bestätigt werden kann.

- b) Das ist für den Veränderungswert auch im Dienstleistungsbereich festzustellen, wo sogar eine führende Zuwachsrate zu verzeichnen ist:
- Dienstleistungsbesatzziffer (Beschäftigte im tertiären Sektor je 1000 Einwohner)

	1978	1985	Veränderungen
Attendorn	139	197,6	+ 58,6
Drolshagen	69	77,3	+ 8,3
Finnentrop	146,2	128,5	- 17,7
Kirchhundem	96,5	115	+ 18,5
Lennestadt	182	183,5	+ 1,2
Olpe	241,2	270,3	+ 29,1

Dennoch muß der große Abstand im Dienstleistungsbereich zur begünstigten Kreisstadt Olpe auffallen, die durch ihre Zentralfunktion im Kreisgebiet außer der Kreisverwaltung weitere Behörden und Dienstleistungsbetriebe binden konnte.

Die Stadt Attendorn wird sich deshalb weiter intensiv zu bemühen haben, um im Selbsterhaltungsbestreben der Städte nicht nur bestehen sondern wirtschaftlich wachsen zu können. Die Notwendigkeit dieses Verhaltens schlägt sich zwangsläufig auch auf die Festsetzungen im Bebauungsplan nieder, die es erst ermöglichen sollen, den Dienstleistungsbetrieben den Ansatz möglich und interessant zu machen, ohne dabei dem Einzelhandel Schaden zuzufügen. Der Bebauungsplan setzt deshalb die Nutzungsarten so fest, daß die Einzelhandelszonen weitgehend homogen bleiben oder diesen erforderlichen räumlichen Schluß künftig erhalten und gleichzeitig auch dem Dienstleistungssektor der erforderliche Raum bereitgestellt werden kann.

3.2 Topographische Beschreibung des Plangebietes:

Die Topographie des Plangebietes weist insgesamt vorrangig ein nord-südliches Gefälle von bis zu 2,50 m Höhendifferenz zwischen der Einmündung der Bieketurmstraße in den Seewerngraben und dem Rathausplatz und der Breiten Straße im Bereich der Einmündung der Straße "Im Torenkasten" auf. Zwischen der überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches an dessen westlicher und nördlicher Grenze verlaufenden Wall-Promenade und dem Seewerngraben finden sich punktuell Geländevertiefungen als Reste des ehemaligen Stadtgrabens.

3.3 Vorhandene Bebauung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung:

3.3.1. Zur maßgeblichen vorhandenen Bausubstanz gehören das bestehende und inzwischen erweiterte Rathaus mit der Fassade des alten Gymnasiums (Denkmalschutz) und der östlich benachbarten Stadtparkasse, die den Klosterplatz im Norden abschließende evangelische Kirche (unter Denkmalschutz), das den Klosterplatz im Westen begrenzende Ensemble aus 4 alten Bürgerhäusern (als tlw. "erhaltenswert" eingestuft und "Denkmalschutz"), der aus der mittelalterlichen Stadtbefestigung erhaltene Bieketurm sowie die Wohn- und Geschäftshäuser beiderseits der Kölner Straße und die Schulgebäude nördlich der Wall-Promenade.

Das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende nordwestliche Teilstück des Stadtkernes hat im wesentlichen die Elemente des historischen Stadtgrundrisses bewahrt: Kölner Straße, Klosterplatz, Schülternhof, Bieketurmstraße sowie die Wall- und Graben-Linien vom nordöstlichen bis zum südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes. Eine Veränderung des historischen Grundrisses brachte lediglich der als Folge von Kriegszerstörungen entstandene "Neumarkt".

Neben der schwerpunktmäßigen Neubebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz - auch der nicht unter Denkmalschutz gestellten oder als "erhaltenswert" eingestuften, soweit sie wirtschaftlich weiterverwendbar ist - angestrebt. Diese Zielsetzung entspricht wohlverstandenen wirtschaftlichen Gesichtspunkten ebenso wie der pfleglichen Behandlung des überkommenen Stadtbildes.

- 3.3.2. Zur vorhandenen und der unmittelbar benachbarten Bebauung ist auch noch einmal auf die Ausführungen unter Ziffer 1 "Rechtliche Grundlagen", Absatz b) hinzuweisen.

Die im bisherigen Verfahren zugrunde gelegten Kerngebietsausweisungen mußten durch die Versagung der Genehmigung in Mischgebietsausweisungen umgewandelt werden. Für diese Gebiete sind zulässig entsprechend § 6 (2) BauNVO:

MI-Gebiete A: (MI_A)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude; Banken, Sparkassen sind ausgeschlossen.
3. Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften)
4. Sonstige Gewerbebetriebe; Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, darunter auch Spielhallen.

MI-Gebiete B: (MI_B)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe; ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, darunter auch Spielhallen.

MI-Gebiete C: (MI_C)

1. Wohngebäude mit Wohnungen nur in den Obergeschossen
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe; nicht zugelassen sind Verbrauchermärkte und Einkaufszentren. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zugelassen.

Der Zulassungsumfang - bzw. der Ausschlußumfang - in den Mischgebietszonen A, B und C gründet auf die Sanierungsinhalte, wie sie gestrafft unter Ziffer 3.1 dargestellt wurden.

- a) In den Mischgebietszonen A soll im Sinne der Begründung unter Abschnitt 3.1 - insbesondere Seite 5 ff - durch den Ausschluß von "toten Zonen", die sich durch die Ansiedlung von Banken, Sparkassen etc, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ergeben, die ununterbrochene Folge von Einzelhandelsgeschäften und damit deren Existenz gesichert werden.
- b) In den Mischgebieten B ist der Ausschluß von Banken, Sparkassen etc., und der von Schank- u. Speisewirtschaften fallengelassen worden, weil die Lage der Gebiete gestattet, die Einstreuung dieser Betriebsarten zuzulassen, ohne ihrer Ausstrahlung als Einkaufszonen zu schaden. Ausgeschlossen bleiben Vergnügungsstätten, weil diese das Niveau der Gebiete in Frage stellen würden.
- c) Die Mischgebiete C erfassen die Flächen des Neumarktes, auf denen im wesentlichen ein Warenhaus mit Tiefgarage die städtebauliche Ergänzung des westlichen Stadtkernes herbeiführen soll. Die Nutzung soll deshalb städtebaulich mit Wohnungsanteilen (in den Obergeschossen) und durch Geschäfts- u. Bürogebäudebestandteile ergänzt werden, ohne daß eine Gefährdung der Einzelhandelssituation durch die Ansiedlung von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren herbeigeführt wird. Diese zuletzt genannten Betriebsarten wurden deshalb ausgeschlossen.

3.3.3. Die WA-Gebiete Nr. 1 bis Nr. 5 bilden den Abschluß des Kernstadtbereiches und die Abgrenzung der Einkaufs- und Geschäftszonen. Die Zulassung beschränkt sich folgerichtig auf Wohngebäude - diese sind auch der alleinige Nutzungsbestand - und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Freigabe dieser Betriebs- bzw. Nutzungsarten nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2 wäre anhand der Erfahrungen mit den bisherigen Nutzungen nicht erforderlich, soll aber eine denkbare Ergänzung der Stadtkernfunktion in seinem Randbereich stützen.

3.4 Geplante Bebauung:

Schwerpunkte der geplanten Bebauung sind:

- 3.4.1. Der Neubau des Seniorenzentrums mit etwa 100 Plätzen (teilweise Altenwohnungen, teilweise Pflegestation) auf dem nordöstlichen Teil des ehem. Betriebsgeländes der Firma Kutsch, westlich der Bieketurmstraße, mit Tiefgarage im Kellergeschoß (Rampeneinfahrt und -ausfahrt von und zum Schuldernhof) (wurde inzwischen fertiggestellt).
- 3.4.2. Der Erweiterungsbau des Rathauses als Ergebnis eines beschränkten Architekten-Wettbewerbs (1977/78) im nördlichen Anschluß an das bestehende Rathaus mit Tiefgarage (gemeinsame Rampeneinfahrt und -ausfahrt mit der Stadtparkasse) (wurde vollzogen).

3.4.3. Die Überbauung des bisherigen "Neumarkt" im Südzipfel des räumlichen Geltungsbereiches mit Tiefgarage (Rampeneinfahrt und -ausfahrt von der Breiten Straße).

In den übrigen Teilen des Plangebietes ist in geringfügigem Umfang die Errichtung von zusätzlichen Wohnhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern zur Vervollständigung des Stadtbildes und seiner maßstäblichen Struktur vorgesehen.

3.5 Entwicklung der Einwohnerzahl, Verbesserung der Wohnverhältnisse:

Die Einwohnerentwicklung wird durch die Maßgaben des Bebauungsplanes kaum beeinflusst, da nur in sehr geringem Umfang Althaus-Substanz zu entfernen ist und andererseits die geplanten Neubauten die Einwohnerzahl im räumlichen Geltungsbereich nur geringfügig erhöhen werden.

Verbesserung vorhandenen Wohnraumes (Objektsanierung) ist im Ensemble westlich des Klosterplatzes und in der nördlichen Randzone am Seewerngraben vorgesehen.

3.6 Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) gem. § 13 a (1) BBauG/ (§ 180 BauGB) §§ 8, 9 StBauFG:

Die allgemeinen Vorstellungen der Stadt Attendorn über die Abwendung nachteiliger Auswirkungen oder ihre Milderung sind durch den bei Vollzug der Sanierungsmaßnahmen zu erfüllenden Sozialplan gem. §§ 8 und 9 StBauFG umrissen:

- a) Nach der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes wurde das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat NW, Essen, von der Stadtverordnetenversammlung beauftragt, als Treuhänder für die Stadt Attendorn im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes tätig zu werden.
- b) Das Institut für Bodenordnung hat die vorher bereits begonnenen vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 StBauFG fortgeführt, entsprechend § 4 (2) StBauFG mit den Betroffenen die möglichen Sanierungsauswirkungen erörtert und erkundet, welche Vorstellungen von den Betroffenen entwickelt werden, um zu einem sozialen und wirtschaftlichen Ausgleich zu kommen. Die Grundsätze für den Sozialplan wurden auf diesem Wege entwickelt.
- c) Im Rahmen dieser ersten Erörterung mit den Betroffenen sind bereits Umsetzungen von betroffenen Eigentümern und Mietern auf freiwilliger Basis vollzogen worden. Es wurden Hausankäufe für die Stadt vorgenommen, Ersatz geschaffen durch Überlassung von vorher städt. Eigentum, Mieter wurden umgesetzt mit sozialem Ausgleich, soweit vorhanden und erforderlich.
- d) Das Institut für Bodenordnung wird im Auftrag der Stadt die Erörterung mit den Betroffenen gem. §§ 8 (2) und 9 StBauFG fortsetzen. Die schriftlichen Festlegungen werden fortgeführt bzw. ergänzt, die gesetzlichen Verpflichtungen zur Hilfe, Milderung und Ausgleich werden berücksichtigt.

3.7 Immissionsschutz:

Die Ermittlung der Immissionswerte aus dem ursprünglich geplanten Verkehrsablauf über die HansasträÙe bzw. den Seewerngraben ist durch entsprechende Fachgutachten vorgenommen worden. Da zusätzliche Immissionen aus der nun gewählten Verkehrsführung (Beibehaltung des Ablaufs über Windhauser Straße/Ennester Straße/Kölnner Straße) nicht zu erwarten sind, wurde der ursprüngliche Untersuchungsauftrag nicht erweitert sondern nur für die anstehenden Festsetzungen ausgewertet:

Durch den im Seewerngraben allein noch zu erwartenden Anliegerverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehr wird neben den bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden ggfls. das dort geplante Seniorenzentrum etwas belastet.

Es wird daher in diesem Bereich mit einem angemessenen Aufwand für die Lärmabweisung zu rechnen sein.

Für die Kölnner Straße ist eine Entlastung nach Inbetriebnahme der Südumgehung eingetreten.

3.8 Grün- und Freiflächen:

3.8.1. Bestand:

Öffentliche Grünflächen existieren im Plangebiet nicht. Zwischen Westwall und Seewerngraben gibt es private Grünflächen (Hausgärten), die trotz der vorhandenen Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern eine gewisse Zäsur im Stadtbild zwischen Stadtkern und den Baugebieten außerhalb des Stadtkerns bewirken.

Vorhandener Baumbestand auf öffentlichen Verkehrsflächen, besonders auf dem Klosterplatz und entlang des Westwalles, bewirkt eine optische Auflockerung und Gliederung des vorhandenen Stadtbildes.

3.8.2. Planung:

Geplante Grünflächen sind festgesetzt

- a) zwischen Nordwall und der Straße "Am Kleinen Graben" (mit Schulkinderspielplatz),
- b) auf dem Grundstück des Seniorenzentrums, an der Straße Schuldernhof im Rathaushof
- c) auf den privaten Hausgrundstücken im Bereich Seewerngraben und Westwall,
- d) auf dem Klosterplatz und dem Rathausvorplatz (gemischt mit Parkplätzen)

Im Plan als Bestandteile der öffentlichen Verkehrsflächen nicht dargestellt, jedoch innerhalb der gesamten Maßnahmen zur Neuordnung des Verkehrs im Plangebiet ist für die Planungsdurchführung zusätzliche Begrünung (mit Bankgruppen, teilweise Terrassierung und Wasserspielen) vorgesehen für den Klosterplatz, den Rathausvorplatz und für die Parkpalette auf dem Feuerteichplatz.

3.9 Spielplätze:

In der geplanten Grünfläche zwischen Nordwall und "Am Kleinen Graben" ist ein Schulkinder-Spielplatz festgesetzt worden. Im übrigen wurden Spielplätze auf den Hausgrundstücken im Planungsgebiet nicht festgesetzt, da die Größe der Grundstücke bzw. deren unbebauter Teilflächen eine Realisierung ohne zusätzliche Abbruchmaßnahmen nicht zulassen würde.

4. Zentrale Einrichtungen:

Als zentrale Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden oder geplant:

4.1 das vorhandene Rathaus mit vollzogener Erweiterung,

4.2 das gebaute Seniorenzentrum,

4.3 die vorhandene Sonnenschule (Grundschule),

4.4 die vorhandene evangelische Pfarrkirche und das evangelische Gemeindehaus,

4.5 geplante Geschäftsflächen, vorwiegend für periodischen Bedarf, auf dem "Neumarkt".

5. Erschließung:

Voraussetzungen

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 BauGB, Abs. 1 Nr. 11 die Verkehrsflächen fest. Diese Festsetzungen sind so zu treffen, daß auch in weiterer Zukunft innerhalb dieser Flächen der Straßenverkehr sicher funktionieren kann.

Lage im Straßennetz

Die Stadt Attendorn bzw. der Stadtkern wurde durch den Bau der Südtangente vom Durchgangsverkehr entlastet.

Der Bau der Osttangente wurde vollzogen. Damit wird auch der Verkehr aus Richtung Nordost vom Stadtkern abgelenkt. Der Bau der Westtangente bzw. Nordtangente ist durch Bürgerinitiativen beeinflusst worden und bisher über Vorentwürfe nicht hinausgekommen. Der Bau der Nordtangente wurde durch Abstimmungen mit dem LSBA Siegen planerisch abgeschlossen. Der Grunderwerb wurde eingeleitet.

Straßen- und Verkehrsverhältnisse

Gegenwärtig

Das Verfahrensgebiet ist im wesentlichen Bestandteil der Altstadt Attendorn. Durch dieses Gebiet führt die Kölner Straße (jetzt L 697), die den Stadtkern praktisch und optisch in den nördlichen und südlichen Teil unterteilt.

Nordöstlich verläuft die Ennester Straße - Windhauser Straße (L 697). Die Ennester Straße ist für die Aufnahme der Straßenverkehrsmenge in Spitzenzeiten ungeeignet. Teilweise sind keine Gehwege bzw. nur Schrammborde vorhanden. Die Entlastung tritt mit dem Bau der Westtangente (s.

Abschnitt zuvor) ein.

Die inneren Erschließungsstraßen sind als Wege ohne Gehwege anzusehen; sie genügen den Anforderungen an ein verkehrssicheres und für die Fußgänger zumutbares Verkehrsnetz.

Zukünftig

Es ist der Wille der Stadt Attendorn, den Planbereich und in Zukunft auch andere Teile der Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Aus diesem Grunde wurde im wesentlichen folgendes für die künftige Verkehrslenkung beschlossen:

I. Klassifizierte Straßen

a) Ennester Straße (L 697):

Ersatz durch die geplante L 697 neu (Westtangente bzw. Nordtangente); dadurch ist künftig nur noch Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen (s. oben "Lage im Straßennetz").

b) Windhauser Straße (L 697): wie vor, jedoch mit Änderungen:

Anschluß des Ennester Weges wird neu geregelt, Verkehr in beiden Richtungen.

c) Abbindung des Nordwalles von dem Ennester Weg

d) Abbindung der Straße "Kleiner Graben" vom Ennester Weg und Anschluß an den Nordwall

e) Kölner Straße (Landesstraßen 697):

Einbahnstraße, Verkehr in Richtung Olpe.

II. Innere Erschließungsstraßen

a) Am Seewerngraben

Ausbau als Einbahnstraße mit Parkstreifen und Grünflächen und der Anordnung von Verkehrshindernissen zum Zwecke der Verkehrsberuhigung. Fahrtrichtung Windhauser Straße - Kölner Straße; Ausnahme: Verkehr in beiden Richtungen von der Einfahrt Hohler Weg bis zur Kölner Straße sowie vom Bieketurm bis zur Windhauser Straße.

b) Hohler Weg - Schuldernhof

Ausbau als Wohnstraße,
Verkehr in beiden Richtungen,
Anschluß des nordwestlichen Stadtteiles an die Altstadt.

c) Bieketurmstraße

Ausbau vorwiegend als Fußgängerbereich,
Verkehrsmischfläche, Verkehrsminderung wegen des geplanten Altenheimes.

d) Klostergasse - Richtsteingasse - Am Kirchplatz

Verkehrsregelnde Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt.

e) Truchseßgasse

Anschluß an "Am Seewerngraben"
Verkehr in beiden Richtungen,
Ausbau als Wohnstraße.

f) Westwall

Zufahrt von "Windhauser Straße" zum Parkplatz "Feuerteich";
Sperrung in Höhe des Verwaltungsgebäudes für die Durchfahrt.

Es ist im Sinne des Bebauungsplanes und der Stadtsanierung, möglichst keine Gebäudeabbrüche vorzunehmen. Der Verkehr ist dabei sicher, jedoch langsam abzuleiten, bzw. zu den Parkplätzen zu führen.

Die Verkehrsfläche soll nur für den Anlieger- und Andienungsverkehr (Quell- und Zielverkehr) ausreichend bemessen werden.

Linienführung

Die Linienführung richtet sich im wesentlichen nach dem vorhandenen Wegenetz, den Voraussetzungen an das geplante Verkehrsnetz, der vorhandenen zu schützenden Bebauung, der geplanten Bebauung und den Interessen der Bürger. Diese Vielzahl von Zwangsgegebenheiten läßt keinen wesentlichen Spielraum für die Anlage des Verkehrsnetzes zu.

Parkplätze, Stellplätze

Die inneren Erschließungsstraßen erschließen gleichzeitig eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Stellplätzen. Insgesamt werden folgende Parkmöglichkeiten geschaffen:

Die geplante geringfügige Umverteilung der Belastungen aus dem fließenden Verkehr im Stadtgebiet erfordert umfangreiche Maßnahmen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Vorgesehen sind bzw. waren:

1. die Anlage einer Parkpalette auf zwei Parkebenen auf dem Feuerteichplatz mit etwa 170 oder mehr Stellplätzen; ausgeführt wurde ein Parkplatz mit 134 Stellplätzen,
2. die Anlage eines privaten Parkplatzes zwischen Westwall und Seewerngraben an dessen südlichem Teil mit 33 Stellplätzen,
3. die Anlage eines Parkstreifens östlich der Bieketurmstraße mit 12 Stellplätzen (nicht mehr vorgesehen),
4. die Anlage fahrbahnbegleitender Parkbuchten im Zuge des Seewerngrabens mit zusammen ca. 12 Stellplätzen und 6 Stellplätze auf dem Grundstück Schuldernhof 10,
5. der Bau einer Tiefgarage unter der Rathouserweiterung mit ca. 44 Stellplätzen,
6. der Bau einer Tiefgarage unter dem Seniorenzentrum mit 42 Stellplätzen,
7. der Bau einer Tiefgarage unter dem geplanten Geschäftshaus auf dem Neumarkt mit ca. 40 Stellplätzen.

Erhalten bleiben der ebenerdige Parkplatz der Stadtparkasse südlich des Schuldernhofes mit 17 Stellplätzen und die Tiefgarage der Stadtparkasse. So sollen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes insgesamt ca. 202 Stellplätze auf ebenerdigen und ca. 186 Stellplätze auf Unterflur-Parkplätzen, insgesamt also ca. 390 Stellplätze, gesichert werden.

Hingegen sollen die z. Z. als Stellfläche genutzten Teile des Klosterplatzes und des Rathausvorplatzes so umgestaltet werden, daß sie teilweise als Fußgängerflächen genutzt werden (es verbleiben ca. 75 Parkplätze).

Die Gesamtbilanz enthält somit ca. 465 Stellplätze, die in Verbindung mit den geplanten verkehrsberuhigten Zonen einen Beitrag zur Lösung der Verkehrsprobleme im Stadtkern leisten sollen.

Fußwege

Die Anlage von Parkplätzen erfordert, daß diese von den Zielorten, Geschäften, Banken, Behörden, sicher über Fußwege erreicht werden können.

Deshalb wurde auf die Anlage von Fußwegen in ausreichender Breite parallel und getrennt von der Straße geachtet.

Kreuzungen und Einmündungen

Im Bereich der Einmündungen wurden für langsame Fahrt ausreichende Radien angeordnet. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrssicherheit.

Straßenbeleuchtung

Alle Verkehrsflächen erhalten entsprechend den Richtlinien eine ausreichende Beleuchtung.

6. Ver- und Entsorgung:

6.1 Die Wasserversorgung, die Stromversorgung, die Gasversorgung sowie die Niederschlagswasser- und Schmutzwasser-Beseitigung im Plangebiet sind durch vorhandene, nur teilweise zu ergänzende Anlagen gewährleistet.

6.2 Boden und Bauschuttmassen werden der genehmigten Bodendeponie in Attendorn-Biggen auf dem Gelände zwischen Osttangente und L 539 zugeführt. Nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens für eine weitere Erddeponie im Bereich des früheren Steinbruchs Biggen ist die Abfallbeseitigung in der Stadt Attendorn für die nächsten 30 Jahre gesichert.

7. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden insbesondere im Bereich des Seewerngrabens zwischen Ennester Straße und Kölner Straße sowie nördlich des Schülternhofes und im Bereich des Neumarktes zwischen Kölner Straße und Breite Straße erforderlich. Die bodenordnenden Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren durch den Sanierungstreuhandler vorbereitet und durchgeführt.

8. Voraussichtliche Kosten der noch durchzuführenden Maßnahmen:

8.1 Soziale Maßnahmen:

Keine Kosten mehr.

8.2 <u>Grün- und Freiflächen (einschl. Mischnutzung Parkplatz):</u>	
Ausbaukosten ca. 7.000 qm x 250,-- DM/qm = ca.	1.750.000,-- DM
8.3 <u>Spielplätze:</u>	
Schulkinder-Spielplatz	
Ausbaukosten 300 qm x 150,-- DM/qm = ca.	45.000,-- DM
8.4 <u>Rathausenerweiterung:</u>	
Baukosten einschl. aller Nebenkosten für den Erweiterungsbau und den Umbau des vorhandenen Rathauses voraussichtlich 11 Mio DM davon San.-Anteil (Fassade)	717.000,-- DM
8.5 <u>Schulen:</u>	
keine Kosten	
8.6 <u>Kindergarten:</u>	
keine Kosten	
8.7 <u>Parkplätze:</u>	
Nicht erfaßt sind hier die Tiefgaragen. Die Tiefgarage unter der Rathausenerweiterung ist in deren Baukosten eingerechnet, die Tiefgaragen unter dem Seniorenzentrum und Geschäftsflächen sind innerhalb der Einstellplatzverpflichtung von den jeweiligen privaten Bauträgern zu erstellen.	
8.7.1. Parkplatz Feuerteichplatz	
Baukosten 134 STx ca. 4.500,-- DM =	
ca. 6.000.000 ,-- DM	
davon San.-Anteil	84.000,-- DM
8.8 <u>Erschließung</u>	
8.8.1. Grunderwerb Seewerngraben, Schülternhof	60.000,-- DM
8.8.2. Seewerngraben - 400 m x 2.300,-- DM =	920.000,-- DM
8.8.3. Windhauser Straße - 100 m x 2.500,-- DM =	250.000,-- DM
8.8.4. Nordwall - 70 m x 2.300,-- DM =	161.000,-- DM
8.8.5. Ennester Straße - 80 m x 1.800,-- DM =	144.000,-- DM
8.8.6. Truchseßgasse - 20 m x 2.600,-- DM =	52.000,-- DM
8.8.7. Bieketurmstraße - 1.600 qm x 250,-- DM =	400.000,-- DM
8.8.8. Schülternhof	
100 m x 2.600,-- DM =	260.000,-- DM
75 m x 2.600,-- DM =	195.000,-- DM
8.8.9. Kölner Straße - 1.500 qm x 180,-- DM =	270.000,-- DM
8.8.10. Torenkasten - 55 m x 2.000,-- DM =	110.000,-- DM
8.8.11. Klostersgasse - 90 m x 2.600,-- DM =	234.000,-- DM
8.8.12. Westwall - 80 m x 2.300,-- DM =	184.000,-- DM

8.8.13. Am Kleinen Graben - 45 m x 4.000,-- DM =	18.000,-- DM
8.8.14. Gehweg Seewerngraben - Westwall 30 m x 300,-- DM =	9.000,-- DM
8.8.15. Neumarkt - 250 qm x 200,-- DM =	50.000,-- DM
8.8.16. Noch herzustellender Straßenbau einschl. Ver- kehrsgrün und Umbau der Fußgängerflächen =	3.317.000,-- DM
8.8.17. Noch herzustellende Schmutzwasserkanäle: Seewerngraben ca. 400 m x 250,-- DM/m = ca.	100.000,-- DM
8.8.18. Noch herzustellende Straßenbeleuchtung:	<hr/>
8.8.19. Zu 8.8.1. - 12 Stück x 1.200,-- DM =	14.400,-- DM
8.8.20. Zu 8.8.2. - 3 " x 1.500,-- DM =	4.500,-- DM
8.8.21. Zu 8.8.3. - 2 " x 1.500,-- DM =	3.000,-- DM
8.8.22. Zu 8.8.4. - 3 " x 1.500,-- DM =	4.500,-- DM
8.8.23. Zu 8.8.5. - 1 " x 1.000,-- DM =	1.000,-- DM
8.8.24. Zu 8.8.6. - 3 " x 1.500,-- DM =	4.500,-- DM
8.8.25. Zu 8.8.7. - 6 " x 1.500,-- DM =	9.000,-- DM
8.8.26. Zu 8.8.8. - 2 " x 2.000,-- DM =	4.000,-- DM
8.8.27. Zu 8.8.9. - 2 " x 2.000,-- DM =	4.000,-- DM
8.8.28. Zu 8.8.10.- 4 " x 1.500,-- DM =	6.000,-- DM
8.8.29. Zu 8.8.11.- 2 " x 1.500,-- DM =	3.000,-- DM
8.8.30. Zu 8.8.12.- 3 " x 1.200,-- DM =	3.600,-- DM
8.8.31. Zu 8.8.13.- 3 " x 1.200,-- DM =	3.600,-- DM
8.8.32. Zu 8.8.14.- 1 " x 1.200,-- DM =	1.200,-- DM
8.8.33. Zu 8.8.16.- 2 " x 1.200,-- DM =	2.400,-- DM
	<hr/>
	62.400,-- DM

8.9 Ingenieurleistungen 350.000,-- DM

9. Vorgesehene Finanzierung:

Soweit Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren sind, beträgt der Stadtanteil 25 % der zuvor aufgeführten unrentierlichen Kosten von insgesamt 6.851.400,-- DM, somit 1.712.850,-- DM

Die Finanzierung des Stadtanteils ist über den Finanzplan und das Investitionsprogramm der Stadt abzustimmen und abzuwickeln. Überwiegend ist durch Kreditaufnahme zu finanzieren. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt Attendorn bereitgestellt.

10. Abwägungsgebot:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die während der Beteiligung der Bürger nach § 2 a BBauG vorgetragenen Bedenken und Anregungen geprüft und teilweise berücksichtigt oder aus entsprechenden Gründen unberücksichtigt gelassen.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 25.02.1980 bis 21.03.1980 gem. 2 a BBauG zum Zwecke der vorzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich aus. In diesem Zeitraum wurde den Bürgern die Möglichkeit geboten, sich im Rathaus die allgemeinen Zwecke und Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erläutern zu lassen und sich über sie zu äußern. Außerdem fand am 13.03.1980 ein öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin statt.

Da das Bebauungsplangebiet in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, wurde den Sanierungsbeteiligten gem. §§ 8 und 9 Städtebauförderungsgesetz die Möglichkeit geboten, den Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 03. - 07.03.1980 mit den von der Stadt beauftragten Sanierungstreuhänder in dessen Büro zu erörtern.

Die zu den vorgenannten Terminen schriftlich oder mündlich vorgebrachten Bedenken oder Anregungen der Grundstückseigentümer Gottfried Dingerkus, Hermann und Karl-Heinz Hesse, Ernst Gabriel, Anton Dünnebacke, Karl-Otto Frey und Mitunterzeichner, Rudolf Keimer, Neutag, Weiß und Janz, Alfons Hormes, Paul Hoberg, Martha Kemmerich, Maria Hille, Wwe. Pütter und Ev. Kirchengemeinde Attendorn wurden zum größten Teil berücksichtigt. Soweit den Bedenken und Anregungen aus planerischen Gründen nicht stattgegeben werden konnte, wurde mit den Einwendern in Einzelgesprächen ein Einvernehmen erzielt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 32 "Schüldernhof" lag einschl. gebilligter Begründung vom 11.06.1985 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen "Westfalenpost" und "Westfälische Rundschau" - am 11.07.1985 unter Angabe von Ort und Dauer - mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen im Auslegungszeitraum schriftlich oder zu Protokoll vorgetragen werden können, in der Zeit vom 24.07.1985 bis 26.08.1985 während der Dienststunden öffentlich aus.

Die entsprechende Information an die Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.07.1985.

Über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange entschied die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn in der Sitzung am 11.11.1985.

Mit Schreiben vom 12.03.1987 wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG zur Löschung der Abbruchkennzeichnung für die Speckschule am Nordwall und zu einer Planänderung im Bereich des Parkplatzes Kontra-Markt bis zum 03.04.1987 durchgeführt.

Über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen entschied die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10.06.1987.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes:

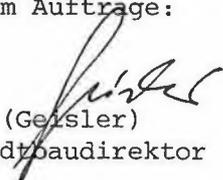
Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

11.1 Die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

11.2 die Begründung

Stadtbauamt Attendorn, 3. Mai 1985/15. Dezember 1987

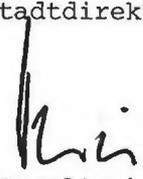
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:


(Gersler)
Stadtbaudirektor

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn vom 14. September 1978/21. Dezember 1987.

Attendorn, 3. Mai 1985/22. Dezember 1987

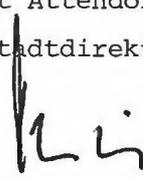
Stadt Attendorn
Der Stadtdirektor


(Sperling)

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Attendorn vom 11.06.1985/21.12.1987 gebilligt.
9.5.1988

Attendorn, 18. Juni 1985/22. Dezember 1987/10.5.1988

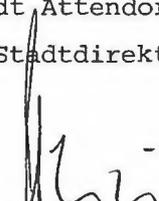
Stadt Attendorn
Der Stadtdirektor


(Sperling)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Präambel (Textteil) und Begründung haben in der Zeit vom 18.08.1988 bis 20.09.1988 nach vorheriger am 05.08.1988 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Attendorn, 22. September 1988

Stadt Attendorn
Der Stadtdirektor


(Sperling)

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Präambel (Textteil) und der beigefügten Begründung, ist am 08.02.89 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt öffentlich aus.

Attendorn, 10. Februar 1989

Stadt, Attendorn
Der Stadtdirektor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Sperling', written over the printed name.

(Sperling)