



Stadt Plettenberg

Stadt- und Umweltplanung

Begründung gem. § 9 BauGB

**Bebauungsplan
Nr. 202.2.1 – Bahnhofsumfeld, 1. Änderung –
gem. § 13 a BauGB**

Plettenberg, den 04.07.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
1.1	Veranlassung.....	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
1.5	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Änderungsbereiches	2
1.6	Übersichtsplan.....	3
1.7	Wahl des Verfahrens	3
1.8	Bestehendes Planungsrecht	4
2.	Städtebauliches Konzept.....	4
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.1.2	Nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.1.3	Verkehrsflächen	6
3.1.4	Flächen für Versorgungsanlagen	6
3.1.5	Sonstige Planzeichen	6
3.2	Sonstige nachrichtliche Darstellungen	6
3.3	Inkrafttreten.....	7
4.	Erschließung.....	7
5.	Ver- und Entsorgung	7
6.	Umweltschützende Belange	7
7.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
8.	Verfahren	8

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Der Ortsteil Eiringhausen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem kleinstädtischen Bahnhofsviertel entwickelt. Hierzu hat auch der Bau der Ruhr- Sieg-Strecke einen Beitrag geleistet. Der Poststraße, als auf den Bahnhof gerichtete städtebauliche Achse, kommt hierbei besondere Bedeutung zu. Durch die beidseitig geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung bestand ein entsprechend gestalteter Straßenraum. Mit dem Bau des Busbahnhofs in den 1970er Jahren wurde die stadträumliche Situation stark verändert und zum Teil aufgelöst. Hierzu hat insbesondere die Errichtung eines Dachs über dem Busbahnhof beigetragen. Dieses Dach stört die städtebauliche Achse, der auf den Bahnhof gerichteten Poststraße.

Um die städtebauliche Situation zu verbessern und gleichzeitig den Busbahnhof an die aktuellen Standards anzupassen, entsteht der Anlass das Gebiet zu überplanen. Begünstigt wird die Planung durch die Aufgabe des im östlichen Teil des Plangebiets ansässigen Schnellimbisses und dem Rückbau der Räumlichkeiten. Hiermit haben sich nun neue Möglichkeiten für eine Neustrukturierung des Busbahnhofs und dessen Umfeldes ergeben. Da der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 202.2 – Bahnhofsumfeld – den heutigen Planungen widerspricht besteht die Notwendigkeit eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Wiederherstellen der städtebaulichen Achse (Poststraße) durch das Entfernen der Überdachung und der Verlagerung des Busbahnhofs,
- Anpassung des Busbahnhofs an die heutigen Bedürfnisse und Ausgleich der bestehenden Ausstattungsdefizite.

Mit der Wiederherstellung der Straßenachse, durch das Entfernen der Dachkonstruktion und der Neustrukturierung des Busbahnhofs, wird der Raum städtebaulich neu geordnet. Insbesondere das Bahnhofsgebäude wird wieder stärker im städtebaulichen Kontext betont und bildet hiermit eine klarere Raumkante.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Plettenberg als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen und liegt an einer überregionalen Achse (B 236). Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), stellt für das Plangebiet überwiegend "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) und Bahnbetriebsflächen dar.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP vom 23.06.2006 stellt für den überwiegenden Bereich des Änderungsbereichs Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche

Parkplatzfläche - dar. Für die Flächen am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.1: Lage des Änderungsbereichs im FNP der Stadt Plettenberg - maßstabslos

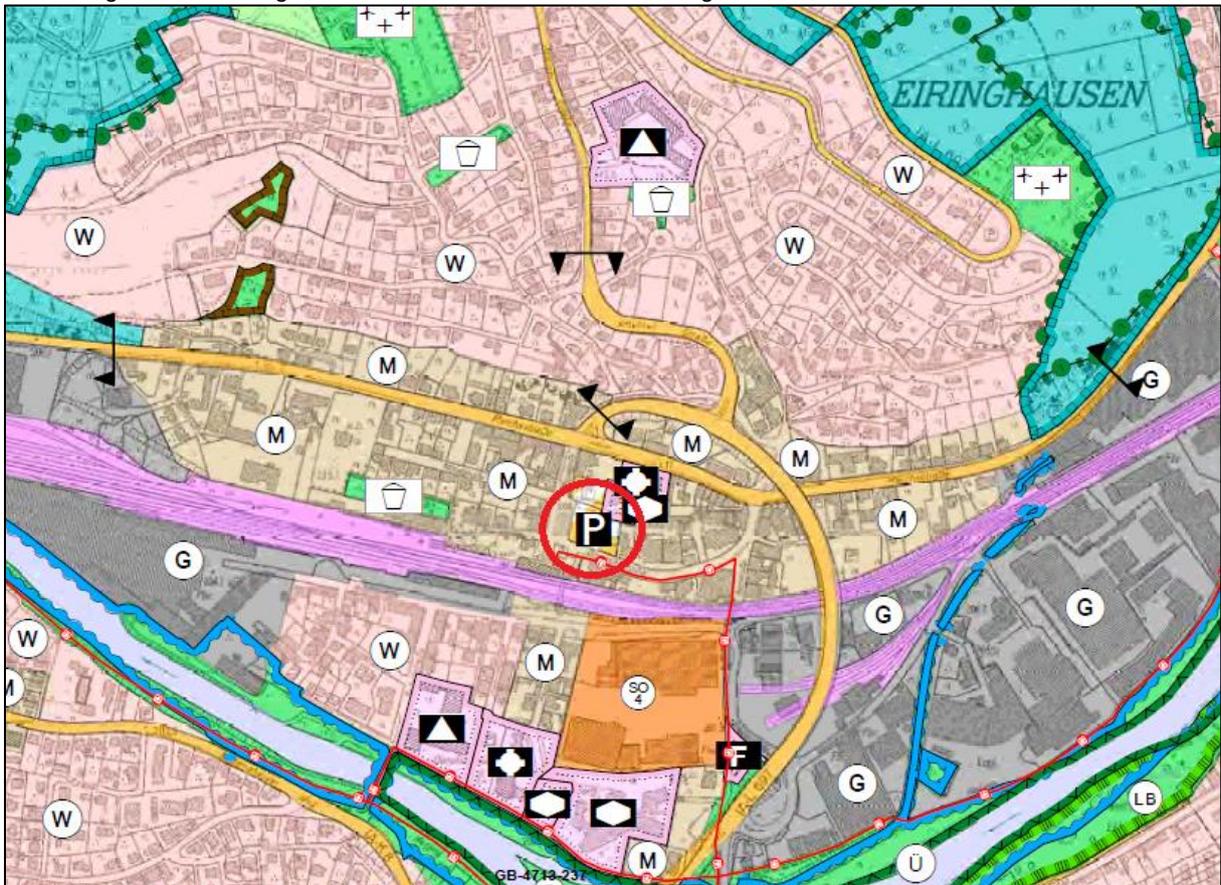


Abb.1: Auszug aus dem FNP der Stadt Plettenberg

1.5 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt auf dem Talboden nördlich des Flusses Lenne. Das Plangebiet ist ca. 0,32 ha groß.

Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich des Bahnhofsgebäudes. Die West- und Südgrenze wird im Wesentlichen durch Teile der äußeren Begrenzung der Verkehrsflächen der Poststraße und der Brauckstraße, die Nordgrenze durch den an das Sparkassengebäude angrenzenden Parkplatz und die Ostgrenze durch das Gebäude Brauckstraße Nr. 10/10a gebildet. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eiringhausen und beinhaltet im Einzelnen die nachfolgenden Flurstücke: Flur 4, Flurstück 822 teilweise, 828 teilweise und Flur 17, Flurstück 738 teilweise, 400.

1.8 Bestehendes Planungsrecht

Die im Nord-Osten des Plangebiets liegende ehemalige Fläche des Imbissbetriebs ist gem. § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK 2) festgesetzt. Nähere Erläuterungen zu der zulässigen Art der baulichen Nutzung - MK 2 - sind der Begründung des Bebauungsplans Nr. 202.2 – Bahnhofsumfeld – zu entnehmen. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise, mit zwei bis drei Vollgeschossen, einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Der Rest des Plangebiets ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieses beinhaltet die Erschließungsstraßen, den Busbahnhof und einen öffentlichen Parkplatz.

Abb.3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 202.2 - Bahnhofsumfeld -

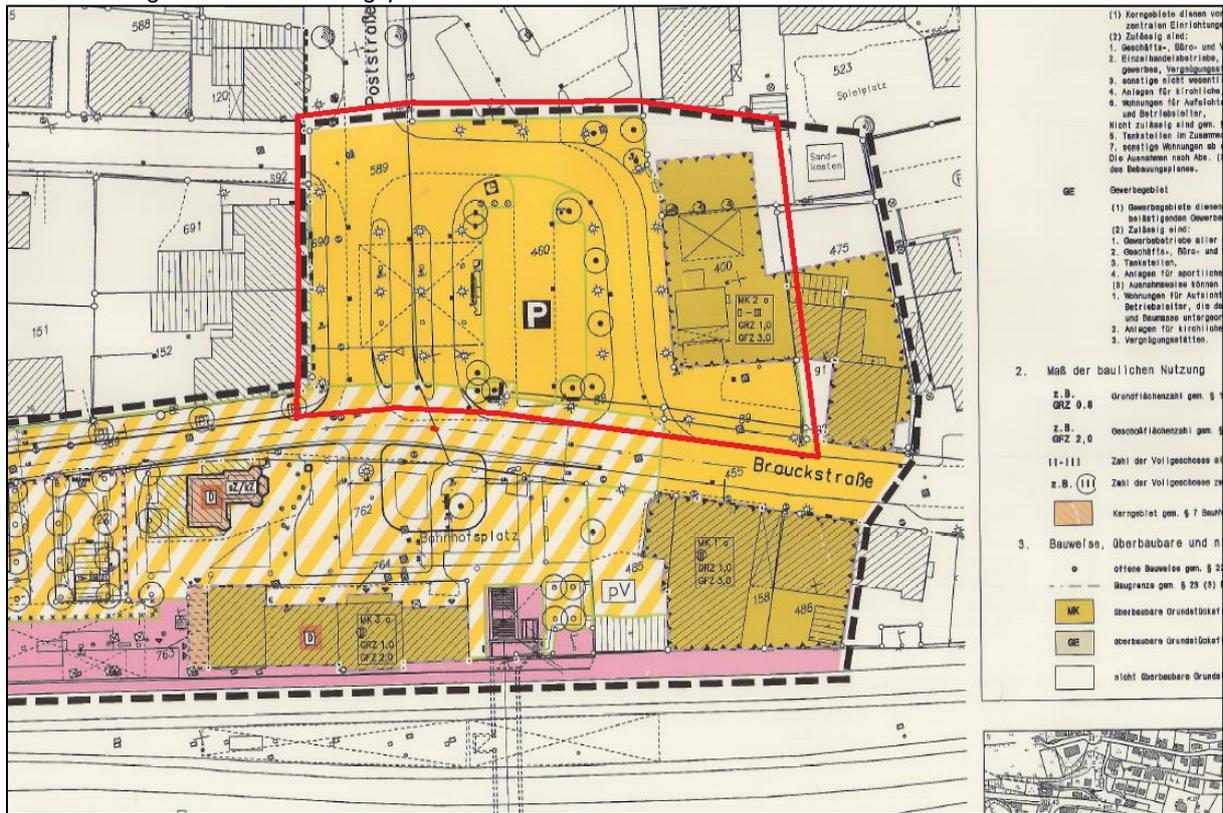


Abb.3: www.stadtplanung-plettenberg.de

2. Städtebauliches Konzept

Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Neustrukturierung des Geländes des Busbahnhofs. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben und durch Entwicklungsmaßnahmen und Neustrukturierung im Sinne einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes verbessert werden.

Bisher sind die Haltestellen parallel zur Poststraße angelegt. Sie werden in Teilen von einem aus den 1970er Jahren stammendem aufgeständertem Dach vor Witterungseinflüssen geschützt. An die Haltestellen schließt sich im Osten ein öffentlicher Parkplatz an.

Mit der Aufgabe des im östlichen Teil des Plangebiets ansässigen Schnellimbisses und dem Rückbau der Räumlichkeiten besteht nun die Möglichkeit die Haltestellen neu anzulegen und die verkehrliche Situation neu zu strukturieren.

Abb.4: Entwurf Neubau ZOB Eiringhausen - maßstabslos



Abb.4: Auszug aus dem Entwurf erstellt durch Finger Bauplan

Für die Planung wurden mehrere Varianten erarbeitet. Es wurde sich für den auf Abbildung 4 dargestellten Entwurf entschieden.

Es ist geplant die Haltestellen parallel zur Brauckstraße anzulegen. Die zurzeit brach liegende Fläche des Schnellimbisses wird bei der Planung mit einbezogen und erhält eine neue Nutzung.

Der Entwurf des Busbahnhofs sieht eine zentrale Mittelinsel vor. An dieser Mittelinsel werden vier Bussteige angeordnet. Bei dieser Variante ergeben sich kurze Wege zwischen den Bussteigen und zum Bahnhof. Mittig auf der Insel wird eine großzügige Überdachung angeordnet.

Es ist angedacht, die folglich mit der Umlegung des Busbahnhofs wegfallenden Parkplätze, im Norden des Plangebiets in Angrenzung an den bereits bestehenden Parkplatz neu anzulegen. In Ergänzung hierzu könnte im nord-westlichen Bereich eine Fahrradabstellfläche geschaffen werden. Aus städtebaulichen Gründen sollte hier die Möglichkeit offen gehalten werden, eine Fußwegeverbindung zur Johanniskirche herzustellen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Im folgenden Kapitel werden die Inhalte des Bebauungsplans aufgeführt.

3.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplans bleibt die Art der baulichen Nutzung des MK 2-Gebiets lediglich in Teilen auf dem Flurstück 523, Flur 17, in Richtung des Gebäudes Reichsstraße 50 erhalten.

3.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die als MK 2-Gebiet gekennzeichnete Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Grund dafür ist, dass längerfristig das städtebauliche Ziel verfolgt werden sollte, eine fußläufige Verbindung zwischen Johanniskirche und dem Bahnhofsumfeld herzustellen. Der Ortsteil Eiringhausen könnte so weiterentwickelt werden und die Kirche auch durch eine weitere Wegeverbindung mehr in den Ortskern integriert werden.

3.1.3 Verkehrsflächen

Der Großteil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit einer Straßenbegrenzungslinie wird im Norden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der nachrichtlichen Darstellung: öffentlicher Parkplatz und im Osten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Festsetzung: Verkehrsberuhigte Mischfläche, von der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt.

Die Festsetzung Verkehrsberuhigte Mischfläche resultiert aus der bereits unter 3.1.2 aufgeführten städtebaulichen Idee die Johanniskirche durch eine fußläufige Verbindung vom Busbahnhof aus zugänglich zu machen. Zudem sieht der städtebauliche Entwurf an dieser Stelle eine Fahrradabstellfläche vor. Beide Nutzungen wären mit der getroffenen Festsetzung umsetzbar.

3.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Festsetzung: Verkehrsberuhigte Mischfläche, ist in Angrenzung an das Flurstück 475, Flur 17, ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB eine Fläche für Elektrizität vorgesehen.

3.1.5 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist mit einer grauen Linie dargestellt. Der Nordpfeil signalisiert die Ausrichtung der Planzeichnung.

3.2 Sonstige nachrichtliche Darstellungen

Der städtebauliche Entwurf des Busbahnhofs sieht im Bereich der Mittelinsel die Anpflanzung von Bäumen vor. Diese werden im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Weiterhin wird die Darstellungsart des taktilen Bodenleitsystems erläutert.

3.3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Alle weiteren Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202.2 – Bahnhofsumfeld – behalten nach wie vor ihre Rechtskraft.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Verkehrsfläche dargestellt. Die verkehrliche Regelung bleibt in ihren Grundzügen erhalten. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Post- und Brauckstraße. Die Zufahrt zu den Haltestellen bleibt dem Busverkehr vorbehalten.

Der sich an den Parkplatz „Sparkasse“ angliedernde mögliche neue Parkplatz würde über eine Ein- und Ausfahrt über die Poststraße verfügen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und bleibt im Wesentlichen bestehen.

6. Umweltschützende Belange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende eingetragene Baudenkmäler, die zum Teil nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt sind:

Nr. der Eintragung	Objekt	Straße	Datum der Eintragung
98	Empfangsgebäude	Bahnhofplatz 1	23.07.1991
118	Blumenpavillon	Bahnhofplatz 2	09.11.2006
6	Evangelische Johanniskirche	Reichsstraße 52	20.07.1983
7	Pfarrhaus	Reichsstraße 50	20.07.1983
22	Hotel „Deutsches Haus“ (Sparkasse)	Poststraße 10	26.05.1986

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	27.02.2018
Beschluss zur Beteiligung und öffentlichen Auslegung	27.02.2018
Beteiligungszeitraum	22.03.2018 – 23.04.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	03.07.2018

Plettenberg, den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Vertreter der Stadt Plettenberg