

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10a " Zentrum " der Stadt Hüttental für den
Stadtteil Hüttental - Weidenau

1.) Allgemeines zur Planung:

Für den nördlichen Bereich des jetzigen Plangebietes wurde im Jahre 1961 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (übergeleiteter Durchführungplan) aufgestellt. Durch die Entwicklung bedingt ist dieser Bebauungsplan von dem im Mai 1966 rechtsverbindlich gewordenen Plan Nr. 9 " Münkershütten " ersetzt worden. Das Plangebiet wurde als Sanierungsgebiet erklärt. Mit Hilfe von Landeszuschüssen ist ein erheblicher Teil der bebauten Grundstücke - die sehr alten Gebäude waren in ihrer Bausubstanz nicht erhaltenswert - angekauft worden. Die aufstehenden Gebäude wurden abgebrochen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden u.a. die Gebäude Bismarckstraße 9, 11, 13, 15 und 17 und Weidenauer Straße 159, 163, 165 und 167 errichtet.

Durch den sehr stark angestiegenen Straßenverkehr und unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosen ist der Ausbau der überörtlichen Straßen dringend erforderlich geworden. So beabsichtigen Bund und Kreis als jeweilige Straßenbaulastträger den Neubau bzw. Ausbau der aufgeständerten Hüttentalstraße, der Bundesstraßen 54 und 62 sowie der Kreisstraße K 4665 (Bismarckstraße). Während die B 54 durch das Plangebiet führt, verläuft die Hüttentalstraße westlich desselben. Die B 62 erhält eine neue Trasse und wird nördlich der Plangebietsgrenze an die Hüttentalstraße als aufgeständerte kreuzungsfreie Straße angeschlossen. Die B 54 und B 62 werden ihrerseits durch ein Rampenbauwerk hinter der Stadtparkasse miteinander verbunden. Durch diese überörtlichen Straßenbaumaßnahmen werden vor allem die mit Geschäftshäusern bebauten Grundstücke so stark betroffen, daß praktisch von einer Vernichtung des bisherigen Geschäftsgebietes gesprochen werden muß. Außerdem entsprechen Teilbereiche des Zentrums nicht mehr den heutigen Anforderungen an geschäftsmäßige Eignung und an Wohnwert.

Weiter ist der Bahnhof Hüttental-Weidenau D-Zug-Station geworden. Er wird nunmehr auch von Fernzügen angefahren und hat an Verkehrsbedeutung gewonnen.

Im Stadtteil Hüttental-Weidenau sind folgende z. T. überörtliche Einrichtungen vorhanden:

Pädagogische Hochschule Westfalen-Lippe, Abt. Siegerland; Staatl. Ingenieurschule für Bauwesen; Staatl. Institut zur Erlangung der Hochschulreife (Siegerland-Kolleg); Gewerbliche Berufs-, Berufsfach- und Berufsaufbauschule des Siegerlandes; Landwirtschaftskammer Westf.-Lippe, Kreisstelle Siegen; Kreisforstamt; Verkehrsüberwachungszug Westfalen-Süd; 3-zügiges Fürst-Johann-Moritz-Gymnasium mit 2-zügiger Aufbauform für Realschüler; 2-zügiges ev. Gymnasium; Zentrales Unfallkrankenhaus.

Durch die erwähnten Gegebenheiten - überörtliche Straßenbaumaßnahmen und strukturell unbefriedigendes Zentrum - muß der Bebauungsplan Nr. 9 " Münkershütten " geändert werden. Hierbei ist es erforderlich, das Plangebiet erheblich zu vergrößern, um allen Belangen gerecht zu werden. Es soll durch die Planung einmal die Voraussetzung für die Gestaltung eines attraktiven Geschäftszentrums und zugleich die Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzflächen für die durch den Straßenbau betroffenen Geschäftsleute geschaffen werden. Weiter ist wegen der Verkehrsbedeutung des Bahnhofs der Bahnhofsvorplatz in die Planung mit einbezogen.

Durch die Verlagerung eines im Zentrum gelegenen Zweigwerkes eines Gewerbebetriebes - der Fa. Rheinstahl GmbH - in die benachbarte Gemeinde Netphen, Ortsteil Dreis-Tiefenbach, wurde die Stadt in die Lage versetzt, im Plangebiet 10a " Zentrum " eine Fläche von 2,8 ha zu erwerben, die als Kerngebiet festgesetzt werden soll. Zu diesem Grunderwerb hat das Land einen beträchtlichen Zuschuß gegeben.

Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens von Dr. Ing. Scholz, Düsseldorf, hat, von der Stadt Hüttental beauftragt, das Verkehrsbüro Dipl.-Ing. Christoffers, Essen, im engen Kontakt mit den Straßenbaulastträgern den Straßenbauentwurf aufgestellt, der den zukünftigen Verkehr in vorausschauender Weise berücksichtigt. Wegen des Gewerbebesatzes und der Größe der Geschäftsfläche unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes wurde seitens der Stadt das " Institut Gewerbebetriebe im Städtebau " Köln (ingesta) eingeschaltet, das ein " Gutachten zur Gewerbeplanung der Stadt Hüttental " für die Stadtteile Hüttental-Weidenau und Hüttental-Geisweid erarbeitete. Im Auftrag der Stadt stellte der Unterzeichnende unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung und des erwähnten Gutachtens den Bebauungsplan auf.

2.) Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 13,60 ha und liegt im Kernraum des Stadtteiles Hüttental-Weidenau. Der Bebauungsplan Nr. 10a umfaßt das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 " Sanierungsgebiet Stadtmitte Hüttental-Weidenau ", dessen Planaufstellung der Rat der Stadt Hüttental am 15.5.1968 beschlossen hat. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

Im Westen des Bebauungsplangebietes liegt ein großes Waldstück, in dem sich verschiedenartige Einrichtungen des Sportes und der Erholung befinden. Es steht den Bewohnern des Kernraumes auf kürzestem Wege erreichbar zum Zwecke der Erholung zur Verfügung.

3.) Art der baulichen Nutzung

Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan erfaßten Kernraum wird die beabsichtigte Nutzung im gesamten Planbereich als "Kerngebiet" festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird - der Bedeutung des Zentrums entsprechend - einmal die städtebaulich erforderliche Verdichtung und zum anderen die notwendige Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung gewährleistet.

Um dem Bedürfnis der im Kerngebiet ansässigen Betriebe und auch der dort arbeitenden Bevölkerung zu entsprechen und einer Verödung des Zentrums nach den Ladenschlußzeiten entgegenzuwirken, werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 Bau NVO oberhalb des 1. Obergeschosses sonstige Wohnungen zugelassen, währendim 1. Obergeschoß selbst nur ausnahmsweise Wohnungen zulässig sind. Die Eigenart des Kerngebietes bleibt hierdurch jedoch gewahrt, weil die weitere wirtschaftliche Entwicklung dafür spricht, daß der Anteil der Wohnungen durch die stärkere Ausnutzung auch der oberen Geschosse für Geschäfts- und Bürozwicke zurückgeht.

Um das Kerngebiet als Geschäftsgebiet auch nach außen hin für die Bevölkerung attraktiv zu gestalten und eine Unterbrechung von durchgehenden Schaufensterfronten zu vermeiden, wird - bis auf wenige Ausnahmen - gemäß § 7 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur die in Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind.

4.) Maß der baulichen Nutzung

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten als Maß der baulichen Nutzung die Werte des § 17 Abs. 1 Bau NVO. Wo diese im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, sind im Bebauungsplan die zulässigen Werte für die Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden in nur 8 Einzelfällen bei den Gebäuden Nr. 9, 22, 41, 65, Baublock 66-68, 76, 77 und 81 für die GFZ die Werte der Tabelle des § 17 Abs. 1 Bau NVO überschritten. Die Festsetzung der im Plan angegebenen Höchstwerte erfolgt gemäß § 17 Abs. 9 Bau NVO und wird wie folgt begründet:

- a) aus besonderen städtebaulichen Gründen: in allen Fällen handelt es sich um Eckgrundstücke bzw. Einzelgebäude in stark gegliederten Gebäudeteilen mit dadurch bedingtem besonders kleinem Grundstückszuschnitt. Aus städtebaulichen Gründen wäre es nicht zu vertreten, hier eine geringere Geschoßzahl als bei den Nachbargebäuden festzusetzen bzw. auf die besondere Betonung des Eckgebäudes oder der Gebäudeteile zu verzichten.
- b) Die Überschreitung der GFZ wird ausgeglichen durch die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Plätze und Freiflächen, die den Bewohnern zur täglichen Erholung zur Verfügung stehen.
- c) Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

5.) Stellplätze:

Gemäß § 64 BauO NW und den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" (RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 20. Juli 1960, MBl. NW. 1960 S. 1992, berichtigt durch RdErl. vom 27. Febr. 1962, MBl. NW. 1962 S. 516) ist die Zahl der notwendigen Stellplätze ermittelt worden.

Notwendige Stellplätze im Plangebiet = 1265
=====

Bei dieser Ermittlung wurde bereits davon ausgegangen, daß die Flächen des 1. Obergeschosses gewerblich genutzt werden.
Nach dem Bebauungsplan ist die Herstellung bzw. Errichtung folgender Stellplätze und Garagen möglich:

Mögliche Stellplätze im Plangebiet = 1268
=====

Die möglichen Stellplätze sind teilweise in Parkhäusern untergebracht. Hierbei sind die vorhandenen 319 öffentlichen Parkplätze auf dem Bismarckplatz und die geplanten 144 Park- bzw. Stellplätze in den Ferndorfwiesen nicht enthalten.

Da es nicht möglich sein wird, in jedem Falle die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, wird es erforderlich werden, gemäß § 64, Abs. 6 BauO NW die notwendigen Stellplätze auf in der Nähe des Baugrundstücks liegenden Grundstücken öffentlich-rechtlich zu sichern oder mit Ablösungsbeträgen Stellplätze an anderer Stelle anzulegen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis.

6.) Durchführung der Maßnahme:

Um die Bebauung dieses Gebietes nach dem Bebauungsplan Nr. 10a zu ermöglichen, sind gemäß Bundesbaugesetz die Ausübung des Vorkaufsrechtes und bodenordnende Maßnahmen wie Grenzregelung, Umlegung und evtl. Enteignung erforderlich.

Zur Durchführung der Planung hat der Rat der Stadt Hüttental am 25.9.1968 die Anordnung der Umlegung gemäß § 46 (1) Bundesbaugesetz beschlossen.

7.) Versorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Rohrnetz. Die Entwässerung erfolgt zu der im Stadtteil Hüttental-Weidenau gelegenen Zentralkläranlage.

Durch die Umplanung müssen vorhandene Wasserleitungen, Abwasserkanäle und sonstige Versorgungsleitungen wie z.B. Stromkabel, Postkabel und Gasleitungen umgelegt werden. Die Standorte für neu zu errichtende Trafostationen für die Stromversorgung wurden im Einvernehmen mit dem Elektrizitätswerk Siegerland festgesetzt.

8.) Kosten:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist der Abbruch zahlreicher Gebäude erforderlich. Kostenträger hierfür sind zum Teil der Bund (wegen Neubau der Hüttentalstraße und dem teilweisen Ausbau der B 54), der Landkreis Siegen (wegen Verlegung der Kreisstraße 4665) und die Stadt Hüttental. Da z. Z. die genaue Höhe der Kostenübernahme, der Zuschüsse und der Sanierungsmittel noch nicht feststeht, kann über die der Stadt Hüttental entstehenden Kosten nichts Verbindliches gesagt werden.

9.) Aufhebung alter Bebauungspläne:

Sobald der anliegende Bebauungsplan Nr. 10a " Zentrum " rechts-
wirksam geworden ist, sollen die in Teilgebieten noch rechts-
verbindlichen Bebauungspläne aufgehoben werden.

Essen, den 20. Mai 1969

Hans Mausbach
.....

Dipl-Ing. Hans Mausbach