

B e g r ü n d u n g
Bebauungsplan Nr. 3 "Ortskern" 2. Änderung

V o r g e s c h i c h t e

Die ursprüngliche, am 22. Juli 1974 als Satzung beschlossene Fassung des Bebauungsplanes, erfuhr 1978 eine 1. Änderung durch die Zurücknahme massierter Wohnbauformen auf herkömmlich kleinstädtische Strukturen, das Angebot weiterer Bauflächen zur Konzentrierung des Geschäftsbesatzes, die Wiederaufnahme der tradierten Dachkörperausbildungen und graduelle Verbesserungen im Erschließungsnetz.

Die mehr als 10-jährige Geschichte dieses Bebauungsplanes, eines Teilstückes des Sanierungsgebietes der Stadt Enger, wurde vor allem durch ein zunehmendes Verständnis für Fragen der Stadtgestalt, hier vor dem Hintergrund des historischen "Kirchenrundlings", bestimmt, nachdem im Vorfeld der Stadtkernsanierung und damit dem ursprünglichen Plankonzept - wie in den 60er Jahren allgemein - eher verkehrs- und versorgungsfunktionale Entwicklungsabsichten zugrunde lagen.

Die auch nach der 1. Planänderung weitergehenden Bemühungen der Stadt, das Baugeschehen an der vorgefundenen kleinstädtischen Struktur auszurichten, hatten zahlreiche Abweichungen von den fortgeschriebenen Festsetzungen zur Folge, insbesondere eine zunehmende Abkehr von der festgesetzten Flachdachausbildung und der damit einhergehenden kubisch-rechtwinkligen Anordnung der Baukörper.

E r s c h l i e ß u n g

Die bauliche Entwicklung in diesem Plangebiet nähert sich inzwischen ihrem Abschluß. Das gilt weitgehend auch für die Anlage neuer Erschließungsflächen; insbesondere für die Fußgängerzone als Querspange zwischen Bahnhof- und Burgstraße. Die neuen Erschließungsanlagen in dem Wohngebiet nördlich des Bolldambaches bedürfen aber noch einer Ergänzung durch das westliche, in die Mühlenstraße einmündende Straßenteilstück.

Eine Verkehrsberuhigung des engeren Stadtkernbereiches zur Steigerung der innerstädtischen Wohnqualität wie der Attraktivität des zentralen Geschäftsbesatzes war von Beginn der Stadtkernsanierung an ein wesentliches Entwicklungsziel der Stadt.

Der inzwischen abgeschlossene Ausbau der dem Plangebiet benachbarten Bahnhofstraße zu einer leistungsfähigen innerstädtischen Haupterschließungsstraße ("Sammelschiene") wurde vor allem durch dieses Entwicklungsziel motiviert.

(Die Möglichkeit, dieses Ziel durch entsprechende Planfestsetzungen aufzuzeigen, bot aber das z.Z. der Aufstellung der bisherigen Bebauungsplanfassung gültige Bundesbaugesetz noch nicht). Der beabsichtigte bzw. im Bereich des Barmerplatzes begonnene und in dem Wohnquartier nördlich des Bolldambaches schon realisierte Um- bzw. Ausbau zu verkehrsberuhigten Bereichen wird jetzt durch Festsetzung gesichert.

Für diese Bereiche im Sinne des Zeichens 325 des § 42 der StVO gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

N u t z u n g e n u n d B a u w e i s e

In den der Sanierungsplanung vorausgehenden Untersuchungen war eine Streuung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb der gesamten Ortslage festgestellt worden und andererseits ein lückenhafter Besatz mit VErversorgungseinrichtungen in der Stadtkernmitte. Diese Verhältnisse sind der Attraktion des Stadtkernes abträglich. In der verbindlichen Bauleitplanung soll diesem Mißstand, der auf ein Überangebot an Entwicklungslängen zurückzuführen ist, durch eine differenzierende Nutzungsausweisung entgegen gewirkt werden.

Schon in der rechtskräftigen 1. Fassung des Bebauungsplanes waren daher - von den generellen Mischflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes abweichend - geeignete, den Versorgungsbesatz konzentrierende Festsetzungen getroffen worden. Die Nutzungsangebote für Kernnutzungen beschränken sich auf die traditionelle Stadtkernmitte, die Nutzungsangebote für Wohnnutzungen (WR-/WA-Gebiete) beschränken sich auf den östlichen Rand des Stadtkernbereiches.

Heute bestätigt eine insoweit positive Nutzungsentwicklung die Richtigkeit dieses planerischen Ansatzes. Das gilt aber auch für die inzwischen schon weitgehend aufgefüllten Flächen mit allgemeinen bzw. reinen Wohnnutzungen am östlichen Rand des Altstadtkernes, deren von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abweichende Festsetzungen durch eine hohe Lagegunst und in Hinsicht auf die Notwendigkeit gerechtfertigt wird, eine den Versorgungseinrichtungen nahe Mantelbevölkerung zu stärken.

Heute kann allerdings eine differenzierte Ausweisung WR/WA dieser vergleichsweise kleinen und überwiegend den Verkehrsimmissionen der Wassermühlenstraße ausgesetzten Flächen nicht mehr gerechtfertigt werden. Eine teilweise WA-Festsetzung nördlich des Wassermühlenweges rechtfertigt im Interesse des Vertrauensschutzes der bei einer WR-Festsetzung angesiedelten Bürger eine Gliederung dergestalt, daß auf den bisher für reine Wohnnutzung festgesetzten Teilflächen die in § 4 Abs. 2 Ziff. zulässigen Nutzungen und die Ausnahmen nach Abs. 3 abgeschlossen werden.

Im Anschluß an diese allgemeinen Wohngebiete verläuft eine öffentliche Grünfläche, die im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gartengrundstücken einen schützenswerten Grünzug im Zuge des Bolldambaches darstellt.

Eine gliedernde Einschränkung der Kerngebietsfestsetzung (MK*) für die unmittelbare Randbebauung am Kirchgrundstück ("Kirchenrundling") sowie östlich der Steinstraße und beiderseits der Renteistraße von der Bündler Straße bis zu ihrem Ende soll hier die Kerngebietsnutzungen ausschließen,

die mit dem Charakter des Kirchengrundstücks, dem besonderen kulturhistorischen Rang und dem hohen Wohnwert dieses Bereiches nicht oder weniger verträglich wären. Dazu zählen insbesondere Vergnügungsstätten (Spielhallen).

Im übrigen werden die bisherigen Festsetzungen der Art und des Maßes der Nutzung und der Bauweise im wesentlichen beibehalten, zumal sie der in Enger vorgefundenen meist 2-geschossigen, allenfalls 3-geschossigen und überwiegend offenen Bauweise schon entsprachen.

Im Gegensatz zu den früheren Festsetzungen wird aber jetzt die für Enger traditionelle Dachform, das Satteldach, als Regelfall festgesetzt. Mit dieser Planänderung werden auch eine Reihe textlicher Festsetzungen neu eingeführt.

Zu den erhaltenswerten Eigenschaften des historischen Ortskernes gehören in Enger (streckenweise) die geringen Bauwiche an der Burg- und Steinstraße und in der sonstigen Randbebauung am Kirchengrundstück ("Rundling"). Der Bebauungsplan trägt dieser Eigenart durch Vorschriften zur Unterschreitung von den gesetzlichen Abstandsflächen Rechnung.

In Hinsicht auf die kleinstädtische Nutzungsstruktur und den hohen Stellenwert des Wohnens auch im unmittelbaren Stadtkernbereich werden hier sonstige Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zugelassen. Im Gegensatz zum Kerngebiet einer Großstadt sind im Kerngebiet der Mathildenstraße verstärkt Wohnungen allgemein zulässig. Der Ausbau und die Widmung der Mathildenstraße als Fußgängerzone garantieren bei Freizeiten die notwendige Wohnruhe insbesondere in den Abendstunden. Wegen dieser besonderen städtebaulichen Situation sollen durch den Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 9 bestimmte Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Kerngebiet der Mathildenstraße ausgeschlossen werden.

Da die Stadt in dem südöstlich der Bahnhofstraße liegenden Stadtkernbereich eine Verkehrsberuhigung allgemein beabsichtigt, sollten hier in Kerngebietsflächen (MK) in Erdgeschossen, die an Fußgängerbereichen bzw. an Fußwegen liegen, Tankstellen nicht zugelassen werden. Ihrer vorrangigen Bestimmung nach sollen die Erdgeschoßflächen an begehbaren Verkehrsflächen im Kerngebiet Versorgungsfunktionen dienen, daher werden hier die sonst allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und betriebseigenen zugeordnete Wohnungen auf Ausnahmefälle beschränkt. Unter Berücksichtigung der in der Stadtkernnähe hohen Lagegunst sollen die Allgemeinen Wohngebiete (WA) in ihrem Charakter "Wohngebiet" bestärkt werden. Die nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen werden daher ausgeschlossen.

Die ausdrücklich respektierten überkommenen Baustrukturen legen einem im Stadtkern sinnvollen Verdichtungsbemühen enge Grenzen auf. Um aber innerhalb dieser Grenzen eine maßvolle Verdichtung ausnahmsweise d.h. auf der Grundlage eines überzeugenden Entwurfes ermöglichen zu können, wird eine zusätzliche Ausnutzbarkeit des Dachkörpers für Wohnzwecke besonders geregelt.

Der Ausschluß von Nebenanlagen (außer Garagen, überdachten Stellplätzen und Versorgungsanlagen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die für ein geordnetes Wohnumfeld erforderlichen ungestörten Freiflächen sichern helfen.

