

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

Die ursprüngliche, seit dem 5.7.1970 rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes, erfuhr eine 1. Änderung durch die Ausklammerung von Teilflächen am Nordrand des Plangebietes (nördlich der Bahnhofstraße, zwischen Wigbertstraße und Bündler Straße), deren Überplanung die Stadt Enger, in Hinsicht auf gegebene Verpflichtungen über die ursprüngliche Nordgrenze hinaus, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.24 gesondert verfolgt. Die Stadt Enger klammert im Rahmen dieser Änderung nunmehr auch Teilbereiche südlich der Spenger Straße, westlich der Bahnhofstraße aus, um hier erkannte Zusammenhänge mit den westlich angrenzenden Flächen in dem Bebauungsplan Nr. 48 "Kleinbahnhof" zu erfassen.

Im übrigen wurde die nunmehr 13-jährige Geschichte dieses Bebauungsplanes, eines Teilstückes des Sanierungsgebietes der Stadt Enger, 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 seit 1970 zunehmenden Bemühungen der Stadt, das Baugeschehen an der vorgefundenen kleinstädtischen Struktur auszurichten, hatten zahlreiche Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen zur Folge, insbesondere die 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 ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Das gilt insbesondere für den Ausbau der Erschließungsanlagen:

- Bahnhofstraße als innerstädtische Haupteerschließungsanlage mit Anschluß an die Niedermühlenstraße
- die Kreuzungsbereiche der Bahnhofstraße mit der Bachstraße - Bruchstraße (Spenger Straße), mit der Brandstraße - Nordhofstraße und mit der Opferfeldstraße - Bündler Straße
- die Fußgängerzone als Querspange zwischen Bahnhof- und Purgstraße
- die Parkplatzanlage am Kleinbahnhof und an der Kirchstraße ("Heckewerthplatz") sowie die Stellplatzanlage der Kreissparkasse

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 Versorgungseinrichtungen 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 Stadtkernrandlage der Bahnhofstraße soll überwiegend einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Teilbereich nördlich der Niedermühlenstraße, östlich der Bündler Straße kommt aber seiner Kernzuordnung und Ausrichtung nach, mindestens im Erdgeschoß, für eine Wohnnutzung weniger in Frage und wird daher als Kerngebiet (MK) festgesetzt. In diesem Teilbereich soll im Hinblick auf die östliche Benachbarung der Firma Puhlmann (Möbelfabrikation / Betrieb außerhalb des Plangebietes) Wohnbebauung nur dann zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, daß die für Wohnnutzungen in MK-Gebieten höchstzulässigen Immissionsschutzwerte nicht überschritten werden. Der Nachweis der dafür vorgesehenen Maßnahmen und ihre Wirksamkeit ist vor Baugenehmigung zu führen.

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.

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.

Die für diese erforderliche Wohnruhe wird an den zu der Bahnhof-, Bündler- und Niedermühlenstraße gewandten Gebäudeseiten durch von den genannten Straßenzügen ausgehenden Lärmbelastungen nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet. Daher wurden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen im Bebauungsplan für die genannten Bereiche Schallschutzfestsetzungen getroffen, die bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von genehmigungsbedürftigen Anlagen Maßnahmen des passiven Lärmschutzes fordern, durch die in Aufenthaltsräumen gemäß § 59 BauO NW Innengeräuschpegel von 35/30 dB (A) nicht überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen können wegen der räumlichen Situation nicht festgelegt 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 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 die 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.

G e s t a l t u n g

Die getroffenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung gehen einerseits von einer in Enger schon gegebenen Erscheinungsvielfalt aus, andererseits aber von der Verpflichtung der Stadt, die gleichwohl vorhandenen stadtbildbestimmenden Elemente in ihrer Wirkung dadurch zu stärken, daß den Neu- und Umbauten eine sorgfältige Einpassung in Maßstäblichkeit, Material- und Farbwahl auferlegt wird. Das überkommene Ortsbild wird wesentlich mitbestimmt durch eine markante Dachlandschaft mit den aus der Fachwerkbauweise übernommenen meist steilgeneigten und ungestörten Dachkörpern. Die differenzierten Festsetzungen speziell zur Dachausbildung sollen auch insoweit sorgsame Eingliederung sichern und Verunstaltungen verhindern.

Die ausführlichen Regelungen zur Werbung tragen dem im Standkern anzuerkennenden Werbebedürfnis Rechnung, schließen aber Entwicklungen aus, die in großstädtischen Einkaufsstrassen vielleicht hingenommen werden können, die in Enger aber die vorhandene und weiterhin geplante feinmaßstäbliche Gestalt- und Nutzungsstruktur überlagern und damit verfremden würden.

D u r c h f ü h r u n g s z e i t r a u m u n d K o s t e n

Das im Bebauungsplan dargestellte Entwicklungsziel wird innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 Jahren im wesentlichen zu erreichen sein. Da die dargestellten Erschließungsanlagen inzwischen realisiert wurden, werden der Stadt Enger im Rahmen der Festsetzungen dieser Planfassung nennenswerte Kosten durch städtebauliche Maßnahmen nicht entstehen.

Enger, den 25. Januar 1988

S T A D T E N G E R

Der Stadtdirektor

(Brünig)

Es wird bestätigt, daß diese Begründung zu der Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen wurde.

Enger, den 25. Januar 1988

Hat vorgelesen

Detmold, den

Az. 35. 21. 17-3027/843



S T A D T E N G E R

Der Stadtdirektor

I.A.

(Flakowski)
Stadtamtsrat

