

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ in der Stadt Enger

Der Änderungsbereich liegt im engeren Zentrum der Stadt und umfasst das gesamte Plangebiet. In der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 1970 sind als Baugebiete allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete festgesetzt. Für alle Kerngebiete wurden dabei im Ursprungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass jegliche Art von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Dieses städtebauliche Ziel soll zukünftig mit nachstehender Begründung nicht mehr ohne jede Einschränkung verfolgt werden.

Die Bedingungen des Einzelhandels haben sich in den vergangenen 40 Jahren bezogen auf Verkaufsflächen, Marktauftritte, Käuferverhalten usw. grundlegend geändert. Die Zunahme von teilweise großflächigen Supermärkten (Vollversorgern und Discountern), die wegen des insgesamt größeren Platzbedarfes in City –Randlagen oder nicht selten auf der so genannten „grünen Wiese“ errichtet wurden, ging in vielen Kommunen einher mit einem Funktionsverlust der historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche. Durch Leerstände - und damit einhergehend einem Verlust der Angebotsvielfalt – wurden diese zentralen Bereiche zunehmend unattraktiver für die Bürger/Kunden.

Das in der Stadt vorliegende Einzelhandelskonzept¹ bestätigt diese Entwicklung auch für Enger. Im Ergebnis wird dringend empfohlen, Voraussetzungen dafür zu schaffen, den im zentralen Bereich vorhandenen Einzelhandel zu erhalten und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Dieser Empfehlung soll im Rahmen des Änderungsverfahrens entsprochen werden. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Enger hier einen städtischen Raum zu schaffen, dessen wesentliche Zweckbestimmung das Vorhalten und Präsentieren eines vielfältigen, attraktiven und differenzierten Warenangebotes ermöglicht. Konfliktreiche Nutzungen sollen verhindert werden um somit insgesamt ein Quartier zu schaffen, das ein möglichst harmonisches Miteinander von Konsum, Arbeit, Kultur und Wohnen ermöglicht. Dieser Nutzungsmix sollte gestützt werden durch ergänzende gastronomische Angebote, sodass das historische Zentrum zukünftig wieder stärkere Anreize nicht nur zum Einkauf sondern auch zum Verweilen und Flanieren für Einheimische und Besucher bietet.

Deshalb sollen die in der Urschrift des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bezogen auf die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten differenziert und durch nachstehende Festsetzungen ersetzt werden.

1. In den als Kerngebiet – MK und MK* - festgesetzten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO entgegen der Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den als Kerngebiet – MK und MK* - festgesetzten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Automaten-, Video- und Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und deren Mischformen, Stripteaselokale, Sexshops, Bordelle und artverwandte Betriebe sowie Diskotheken unzulässig.

Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen entstehen innerstädtische Potentiale, die die Chance eröffnen, das angestrebte Ziel einer attraktiven und möglichst Konflikt freien Nutzungsvielfalt im historisch gewachsenen Zentrum zu entwickeln.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Enger, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, Fortschreibung 2008

Anlage zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“

