

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ in der Stadt Enger

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet. In ihm liegen die Keimzelle der Stadt, der historische Rundling, und wesentliche Flächen des ihn umgebenden ersten Wachstumsringes südlich der Renteistraße. In der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ aus dem Jahr 1975 sind als Baugebiete allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete festgesetzt. Für die Mehrheit der Kerngebiete (MK*) wurden dabei im Rahmen der 2. Änderung im Jahr 1986 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass jegliche Art von Vergnügungsstätten unzulässig sind. Dieses städtebauliche Ziel wird nunmehr auch für die sonstigen im Änderungsbereich gelegenen Kerngebiete verfolgt. Hier jedoch mit der Einschränkung, dass Ausnahmen zulässig sind.

Eine wesentliche Funktion des Zentrums in der Vergangenheit war es, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs zu sichern.

Die Bedingungen des Einzelhandels haben sich allerdings 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 vorrangig einen städtischen Raum zu schaffen, dessen wesentliche Zweckbestimmung das Vorhalten und Präsentieren eines vielfältigen, attraktiven und differenzierten Warenangebotes ermöglicht. Konfliktreiche Nutzungen – wie z. B. Vergnügungsstätten - sollen zukünftig unzulässig bzw. in bestimmten MK-Gebieten nur als Ausnahme zulässig sein. Somit kann sich insgesamt ein Quartier entwickeln, 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 bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch nachstehende Festsetzungen ersetzt werden.

1. In den laut der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ als Kerngebiet – 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 laut 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ als Kerngebiet – 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.

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

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. Gleichzeitig bleiben Potentiale für die Ansiedlung Konflikt freier Vergnügungsstätten erhalten.