

WIDUKINDSTADT ENGER BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG „ORTSKERN ENGER 2025+“

1. Anlass

Der Ortskern von Enger weist zahlreiche Qualitäten, aber auch Handlungsbedarfe auf. Daher hat die Stadt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern aufgestellt. Durch dieses Konzept erhält die Kommune einen Handlungsrahmen für eine attraktive Gestaltung des Ortskerns innerhalb der nächsten acht bis zehn Jahre. Darüber hinaus übernimmt das ISEK die Funktion von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Im Rahmen des ISEKs wurden Substanz- und Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB festgestellt. Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor, funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände und die mangelnde Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Verkehr, die Versorgungsfunktion und infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers auf. Energetische Mängel liegen demnach dann vor, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen.

Zusammenfassend sind folgende städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortskern Enger 2025+“ vorhanden:

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten im Ortskern
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum; z. B. unattraktive oder fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten an zentralen Orten wie dem Barmeierplatz / unattraktive oder fehlende Fußwegeverbindungen entlang des Bolldambachs außerhalb der Maiwiese
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum; z.B. Stein- und Burgstraße
- Funktionsmängel bei den kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen aufgrund von Sanierungsbedarfen und akutem Platzmangel (z. B. Grundschule)

3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Die Ortskernentwicklung ist ein dynamischer Prozess, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Gebäudeeigentümer, die einen wesentlichen Beitrag leisten, dass der Ortskern attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Über verschiedene Wege wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und ihre Meinung zu den Stärken und Schwächen des Ortskerns Enger zu äußern. Auch Ideen und Vorschläge zu Aufwertungsmaßnahmen konnten eingebracht werden.

Es ist zu erwarten, dass attraktive finanzielle Anreize gesetzt werden müssen und eine intensive Beratung notwendig ist, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Die Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird in Kombination mit der Städtebauförderung und den Angeboten der Förderbanken als geeigneter Investitionsanreiz bewertet.

4. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlage und städtebaulichen Missstände im Ortskern Enger erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohnraum- und Nutzungsanforderungen sowie den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Enger ist erforderlich.

5. Sanierungs- und Entwicklungsziele

Städtebau und Ortskerngestaltung

- Stärkung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Konsequente Weiterentwicklung der zentralen Verbindungen innerhalb des Ortskerns
- Aktivierung und Mobilisierung des innerstädtischen Baulücken-, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzials, abgestimmt auf die Bedürfnisse der direkt Betroffenen
- Laufende Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestands, insbesondere der ortsbildprägenden Immobilien

Freiraum und öffentlicher Raum

- Stärkung der Qualität der Freiflächen im Ortskern
- Ausrichtung öffentlicher Räume auf die jeweiligen Funktionen und Randnutzungen und Abstimmung untereinander
- Verknüpfung von Freiräumen stärken
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume aufwerten
- Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Geeignete Veranstaltungskonzepte für den öffentlichen Raum entwickeln

- Barrierefreie Ausgestaltung

Verkehr

- Miteinander aller Verkehrsteilnehmer in den Verkehrsräumen grundsätzlich belassen und besser aufeinander abstimmen
- Abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen öffentlichen Räume und im Einklang mit der Aufenthaltsqualität die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit des Ortskerns sicherstellen
- Lücken im Fuß- und Radwegnetz schließen
- Einkaufsstraßen fußgängerfreundlich gestalten und optimal mit dem Umfeld verknüpfen
- Klare Gestaltung der Eingänge zum Ortskern
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Bestehende Barrieren überwinden und Barrierefreiheit gewährleisten

Wohnen

- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots abgestimmt auf die lärmintensiveren Nutzungen durch Bestandsentwicklung und Neubau
- Belebung des Ortskerns nach Geschäftsschluss durch Wohn- und Gastronomie-/ Freizeitnutzungen

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

- Energetische Sanierung privater und kommunaler Gebäude
- Nutzung Solarenergie-Potenziale
- Schaffung von Anreizen für private Eigentümer über die Städtebauförderung
- Umsetzung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte (u. a. Aufbau eines Tankstellennetzes für E-Fahrzeuge)
- Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- Sicherung der Frei- und Grünflächen, der Frischluftzufuhr und Verbesserung des Kleinklimas
- Gewährleistung der Klimaverträglichkeit bei Planungen und neuen Projekten
- Förderung Klimaanpassungsmaßnahmen (bspw. aktive Verschattung, öffentliche Trinkwasserbrunnen)

Ökonomie

- Stärkung des Ortskerns als Arbeitsstandort
- Stärkung des Ortskerns als Einzelhandelsstandort
- Sicherung einer breiten Angebotsvielfalt
- Aktivierung privaten Engagements zur Stärkung des Einzelhandels
- Erreichbarkeit der zentralen Geschäftsbereiche sicherstellen

Freizeit, Kultur und Bildung

- Stärkung/Ausbau des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebots im Ortskern
- Sicherung und Entwicklung der Mühlenwiese sowie der Grünkorridore entlang des Bolldammbachs
- Steigerung der Attraktivität der öffentlichen Räume (z. B. Barmeierplatz) und Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Qualifizierung der Angebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen

6. Geplante Maßnahmen

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des ISEKs folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Enger 2025+“ geplant:

Vorbereitungsmaßnahmen

- vorbereitende Planungen
 - Machbarkeitsstudie Sanierung und Erweiterung Schulstandorte Ortskern Enger
 - Machbarkeitsstudie Flächennutzung Heckewerthgelände
 - Machbarkeitsstudie für Außensportanlagen
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Prozessmanagement
- Ortskernfonds

Öffentlicher Raum

- Umgestaltung und Attraktivierung Barmerplatz
- Aufwertung Kirchplatz
- Herstellung einer neuen und attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Barmerplatz und Kirchplatz
- Umgestaltung und Aufwertung Burgstraße
- Aufwertung Fußwegeverbindung zwischen Tiefgarage Königin-Mathilde-Platz und Mathildenstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Steinstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Bahnhofstraße zwischen Bachstraße und Brandstraße inkl. Kreuzungsbereich Brandstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Bahnhofstraße zwischen Brandstraße und Bündler Straße
- Umgestaltung und Aufwertung Niedermühlenstraße zwischen Bündler Straße und Kesselstraße inkl. Kreuzungsbereich Kesselstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Renteistraße zwischen Brandstraße und Kirchstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Renteistraße zwischen Brandstraße und Bahnhofstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Renteistraße zwischen Kirchstraße und Niedermühlenstraße
- Umgestaltung und Aufwertung der Fußwegeverbindung östl. Heckewerthplatz
- Umgestaltung und Aufwertung Brandstraße
- Umgestaltung Knotenpunkt Kesselstraße / Hagenstraße
- Umgestaltung Mühlenstraße im Bereich Maiwiese sowie Knotenpunkt Hagenstraße
- Einrichtung von Fahrradstraßen
- Schaffung Wegeverbindung zwischen Niedermühlenstraße und Mühlenstraße
- Aufwertung Wegeverbindung "Am Anger"
- Umgestaltung und Aufwertung Wegeverbindung am Bolldambach zwischen Bielefelder Straße und Bahnhofstraße
- Umgestaltung und Aufwertung Wegeverbindung am Bolldambach zwischen Bahnhofstraße und Ringstraße
- Neugestaltung Außengelände Gymnasium
- Verbesserung Fuß- und Radwegeanbindung Gymnasium

- Aufwertung Maiwiese
- Instandsetzung Bruchsteinmauer Kriegerdenkmal Bündler Straße

Kommunale Infrastruktur

- Sanierung Grundschule
- Erweiterung Grundschule (Klassentrakt)
- Sanierung Gymnasium
- Einrichtung eines Bürgerzentrums in einem Bestandsgebäude
- Sanierung und Aufwertung Frei- und Hallenbad

Privater Gebäudebestand

- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Profilierung und Standortaufwertung privater Gebäudebestand
- Energetische Sanierung privater Gebäudebestand (Förderung über KfW und NRW.Bank)

7. Sanierungsverfahren

Mit dem ISEK liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets vor. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 ausreichend, sodass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitts des ersten Teils des zweiten Kapitels des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 152ff nicht gelten.

Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Auf diese Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2035 festgesetzt.