

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ringstraße/Wittekindstraße"
der Stadt Enger

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 -BGBI. I S. 341- erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Nordostgrenze der "Meller Straße" (L 712),
- im Südosten: durch die Südostgrenze der "Wittekindstraße",
- im Südwesten: durch die Südwestgrenze der "Nordhofstraße",
- im Nordwesten: durch die Nordwestgrenze der "Ringstraße".

Der seit dem 6. Juli 1973 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtkernes Enger. Die Entfernungen zum engeren Stadtkern und zum Gymnasium betragen ca. 300 bzw. 600 m. Der Standort der Hauptschule grenzt unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu Wohnformen und einer Verdichtung zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten ist.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Im Nordosten des Planbereiches verläuft die stark befahrene Landstraße 712 (Melle-Enger-Herford-Lemgo), im Nordwesten bildet eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die "Ringstraße", die Begrenzung des Bebauungsplanes. Ferner sind im Plangebiet ein Gartenbaubetrieb und eine Feuerwehr ansässig, für die der Plan die entsprechenden Flächen zur Sicherung des Bestandes und zur Erweiterung ausweist. Außerdem liegt in einer Entfernung von ca. 40-50 m zu den ersten Wohnhäusern nordwestlich des Bebauungsplanes die Hauptschule.

Die von diesen beiden Straßen, vom Gewerbebetrieb und von den Standorten der Feuerwehr und der Schule ausgehenden Beeinträchtigungen und Belästigungen haben dazu geführt, daß für das gesamte Plangebiet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 26. Nov. 1968, BGBl. I S. 1237) getroffen wurde.

Die Festsetzung der Geschößzahlen, der Dachformen und -neigungen, der Bauweise sowie die vorgeschlagenen Flurstücksgrößen und -zuschnitte wurden nach Orientierung an der vorhandenen Struktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der meisten Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen.

Um die Grundlage zur Existenzsicherung und möglichen Erweiterung des Gartenbaubetriebes zu legen, wurde auf den Flächen, auf denen Gartenbaubetriebe mit ihren Nebenanlagen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO) allgemein zulässig sind, das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten und auf GRZ und GFZ 0,8 festgesetzt.

Sollte der jetzige Gartenbaubetrieb einmal stillgelegt, aufgegeben oder auch umgesiedelt und die entsprechenden Grundstücke dann einer Wohnbaunutzung zugeführt werden, muß die Erschließung des nördlichen Teiles des Bebauungsplanes erneut überarbeitet und ausgearbeitet werden.

Durch den Bebauungsplan soll ferner der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen gesichert werden.

Das äußere Erschließungssystem des Plangebietes erfolgt über die "Meller Straße" (L 712), die "Ringstraße", die noch auszubauenden "Nordhofstraße" und die "Wittekindstraße". Die innere Erschließung wird von der "Wigbertstraße", einer 5,50 m breiten geplanten Stichstraße und einem 3 m breiten teilweise bereits vorhandenen Stichweg übernommen.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs können auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden.

~~Auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfeld) wurde verzichtet, da im Plangebiet lediglich eine verhältnismäßig geringe ein- bzw. zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist.~~ Gestrichen lt. Ratsbeschuß vom 25.9.1978.

ka.

Weil sich verschiedene Gebäude und Anlagen von ihrem Erscheinungsbild her gestalterisch nur unbefriedigend in die entwickelte städtebauliche Konzeption des Plangebietes einpassen, wurde die Festsetzung eines zusätzlichen Pflanzgebotes (Eingrünung) getroffen.

Die Kanalisationsanlagen werden mit der Kläranlage der Stadt Enger ostwärts des Ortsteiles Belke-Steinbeck verbunden.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH (EWB), die Wasserversorgung durch das Wasserwerk Enger.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die EMR-GmbH sichergestellt, eine entsprechende Umformstation ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Straßenbau: (einschl. Straßenentwässerung)	183.000,-- DM
Straßenbeleuchtung:	18.000,-- DM
Wasserversorgung:	5.000,-- DM
Kanalisation:	104.000,-- DM
Grunderwerb:	43.000,-- DM
insgesamt =	<u>353.000,-- DM</u>

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Enger

228.000,-- DM.

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 5 Jahren vorgesehen.

Enger, den 27.10.1977

S T A D T E N G E R
Der Stadtdirektor


Bürgermeister


Ratsherr


Schriftführer

Diese Begründung und der Bebauungsplanentwurf Nr. 9 haben gemäß § 2 Abs. 6 BBauG a.F. nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.12.1977 bis 27.1.1978 einschl. im Rathaus der Stadt Enger zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Enger, den 30. Januar 1978

STADT ENGER

Der Stadtdirektor



I. v.

Flakowski

(Flakowski)

Stadtammann

Hat vorgelegen
Deimold. an. 01. 12. 78

Az.: 35. 21. 11. 302/E. 12/6

Der Regierungspräsident
im Auftrag



Beck