

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Rötlage" 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- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 -BGBI. I S. 2256- 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 Norden: durch die Nordgrenze des "Kuhlenweges",

im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 201/42,

im Süden: durch die Südgrenze der Straße "Auf dem Esch",

im Westen: durch die Westgrenze der "Hermannstraße".

Der seit dem 6. Juli 1973 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes Enger im Ortsteil Belke-Steinbeck. Die Entfernung zum engeren Stadtkern beträgt ca. 2,5 km.

Der Ortsteil Belke-Steinbeck befindet sich in einer ausgeprägten baulichen Entwicklung. 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 sind.

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.

Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen insbesondere im inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Hermannstraße" und die auszubauenden Straßen "Kuhlenweg" und "Auf dem Esch". Die innere Erschließung wird sichergestellt durch den Ausbau der Straße "Rötlage" und die noch zu erstellenden Straßen "Begonienweg", "Geranienweg", "Aurikelweg" sowie Planstraße III (jeweils mit Einbahnverkehr bis auf den Begonienweg), weiterhin durch eine 4,50 m breite Stichstraße, mehrere kleinere Stichwege und zwei Fußwege. Ferner mußte zugunsten eines Anliegers eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs können auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden. Zusätzlich ist im Bebauungsplan an der Planstraße I ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Die von den äußeren Erschließungsstraßen ("Hermannstraße", "Kuhlenweg", "Auf dem Esch") ausgehenden Belästigungen sowie die Möglichkeiten einer kleingewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 15. Sept. 1977 -BGBl. I S. 1763-) an den Randlagen dieses Wohnsiedlungsbereiches haben dazu geführt, daß für die an die äußeren Erschließungsstraßen jeweils anschließenden Wohnbauflächen in einer Bautiefe eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt wurde. Da auch

die Wohnbaufläche an der östlichen Plangebietsgrenze durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Belästigungen ausgesetzt ist, wurde hier ebenfalls Allgemeines Wohngebiet bis zur Straße "Rötlage" festgesetzt, dessen Anlegung ein Pflanzgebot absichert.

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist ausreichend groß bemessen und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebietes und auch Teile des südlich angrenzenden Wohngebietes erfaßt. Für die Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen, zudem kann die Anlage an dem geplanten Standort gefahrlos erreicht werden. Um ein sicheres Spielen der Kinder zu gewährleisten, ist der Platz zur Straße "Auf dem Esch" hin lückenlos einzufriedigen und einzugrünen.

Als erhaltenswerter Baumbestand sind 4 Eichen östlich der Einmündung der Straße "Rötlage" in den Kuhlenweg (Flurstück 201/42) festgesetzt.

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.

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

Straßenbau: (einschl. Straßenentwässerung)	559.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	19.000,-- DM
Straßen- und Fußwegbeleuchtung:	55.000,-- DM
Wasserversorgung:	18.000,-- DM
Kanalisation:	330.000,-- DM
Gestaltung des Kinderspielfplatzes:	45.000,-- DM
Grunderwerb:	<u>174.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>1.200.000,-- DM</u> =====

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

393.000,-- DM
=====

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von ca. 5 - 8 Jahren vorgesehen.

Enger, den 25. September 1978

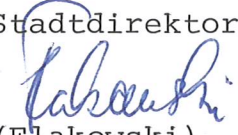
S T A D T E N G E R
Der Stadtdirektor



Die vorstehende Begründung wurde mit Beschluß des Rates vom 24.9.1979 zu der Satzung beschlossen.

Enger, den 25. September 1979



Der Stadtdirektor
I. A. 
(Flakowski)
Stadttammann

- b.w. -

Hat vorgelegen

Detmold, den 09. 11. 79

Az.: 35. 21. 11-302/13, 2

Der Regierungspräsident



[Handwritten signature]

Strassenbau:	52.000,-- DM
(einschl. Strassenentwässerung)	
Fußwege:	19.000,-- DM
(einschl. Entwässerung)	
Strassen- und Fußwegbeleuchtung:	52.000,-- DM
Wasser Versorgung:	18.000,-- DM
Kanalisation:	330.000,-- DM
Gestaltung des Kinderspielfeldes:	45.000,-- DM
Grundbesitz:	174.000,-- DM
Gesamtkosten:	1.500.000,-- DM

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

191.000,-- DM

Für die Durchführung des Planes ist etwa eine Zeit von ca. 2 - 3 Jahren vorgesehen.

Enger, den 25. September 1979

STADT, ENGER
Der Stadtdirektor

[Handwritten signature]

Die vorstehende Begründung wurde mit Beschluß des Rates vom 14.9.1979 zu der Sitzung beschlossen.

Enger, den 25. September 1979

Der Stadtdirektor
L.A. (Wlasowski)
Stadtschreiber