

B e g r ü n d u n g

zum Ebaunungsplan Nr. 54 "Auf der Hafke" der Stadt Enger

Durch diesen Bepaunungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch -BauGB- erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

Insbesondere soll der Plan die Grundlagen bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die südliche Flurstücksgrenze der "Wertherstraße" (L 782) zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 467 (Kirchengrundstück) und der Bielefelder Straße.

Im Osten:

Durch die westliche Flurstücksgrenze der "Bielefelder Straße" (L 557) zwischen "Wertherstraße" und der Nordseite der Wegeparzelle 257.

Im Süden:

Ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 257 (Weg) und weiterführend entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen dieser Parzelle sowie des Flurstücks 485 ("Ostpreußenweg"). Dann die Straße "Auf der Hafke" querend und auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 391 ("Berliner Straße") zulaufend, um sich dann an der nördlichen Grenze der "Berliner Straße" bis zu deren nordwestlichen Grenzpunkt fortzusetzen.

Im Westen:

Jetzt abknickend nach Norden und entlang den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 393 und 467 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze der "Wertherstraße" (Ausgangspunkt).

Die im Bepaunungsplan enthaltenen Flurstücke liegen in der Flur 7 der Gemarkung Enger.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Enger in der seit dem 6. September 1983 wirksamen Fassung stellt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bepaunungsplanes Nr. 54 als Wohnbaufläche und einen kleinen im Nordwesten des Planes gelegenen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) dar.

Um den tatsächlichen und den geplanten Gegebenheiten besser Rechnung tragen zu können, ist in einem Teil des Bepaunungsplanes Mischgebiet ausgewiesen worden. Dem Entwicklungsgebot wird insofern nachgekommen, als im Zuge eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) die Wohnbaufläche in die entsprechende gemischte Baufläche geändert wird.

Die Ausweisung des Mischgebietes wurde vorgenommen, um der im Planbereich ansässigen Holzhandlung eine betriebsnotwendige Erweiterung ihrer Lagerflächen über die Straße "Auf der Hafke" hinaus nach Westen zu ermöglichen. Die Ausdehnung der Lagerkapazitäten an dem neuen Standort macht die Beibehaltung von Lagerplätzen östlich der "Bielefelder Straße" (L 557) und

nördlich der "Wertherstraße" (L 782) längerfristig entbehrlich und trägt infolge der wegfallenden Transportvorgänge über die klassifizierten Straßen zwischen den drei Lagerplätzen erheblich zur Verkehrssicherheit bei. Eine Verlagerung bzw. Aussiedlung des Gesamtbetriebes ist sowohl aus gemeindefiskalischen als auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen selbst langfristig nicht möglich und realistisch.

Zum anderen sollen die sonst noch im Planbereich vorhandenen gewerblichen Betriebe (Schlosserei, Heizungsbauer/Klempner und Installateur, Tankstelle mit Werkstätte) an ihren Standorten entlang der "Bielefelder Straße"/ "Wertherstraße" gesichert werden.

Die Gliederungen und Nutzungseinschränkungen der Gebiete sind im vorliegenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 4-6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der z.Z. maßgeblichen Fassung vorgenommen worden.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Kernstadt Stadt (SSP). Die Entfernungen zur Grundschule, zur Hauptschule und zum Gymnasium betragen ca. 0,6 km, 1,0 km und 1,1 km.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Planes ergab sich aus der geplanten Betriebserweiterung der Holzhandlung und der Tatsache, daß das bisher landwirtschaftlich genutzte größere Flurstück 393 im übrigen der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden sollte. Die siedlungsstrukturell zentrale Lage des Plangebietes ermöglicht im vorliegenden Fall die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die landes- und regionalplanerisch angestrebte gemeindliche Schwerpunktbildung. Außerdem wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen, besonders für dieses Gebiet, zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, zu koordinieren und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu einer Nutzung und Bebauung des Gebietes 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 Baugesetzbuches und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes und südlich angrenzend noch Flächen darüber hinaus erfolgt durch die im Norden, Osten und Süden verlaufenden Landesstraßen. Dieses sind die "Wertherstraße" (L 782), die "Bielefelder Straße" (L 557) und die "Jöllennecker Straße" (L 855).

Für den geplanten Ausbau des Kreuzungsbereiches Werther-/Bielefelder-/Pievitstraße werden voraussichtlich Grundstücksflächen entlang der L 782 und L 557 als zusätzliche Verkehrsflächen benötigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Haupterschließungsträger für den Innenbereich des Planes ist die Stichstraße "Auf der Hafke". Von ihr ausgehend sind schon mehrere Stichstraßen zur Erschließung der östlich und westlich gelegenen hinteren Baugelände vorhanden. Dieses Konzept aufnehmend und nach ihm weiterverfahrend wurden auch zur Erschließung der neuen, westlich der Straße "Auf der Hafke" gelegenen Baugebiete (MI und WA) zwei Stichstraßen von 5,5 m Breite mit

Wendemöglichkeiten konzipiert. Abgerundet wird die innere Erschließung durch eine Fußwegeverbindung von der südlichen Planstraße zum Kinderspielplatz und durch ein 3 m breites Wegestück zur nördlichen Stichstraße.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind an den Straßeneinmündungen die jeweils erforderlichen Sichtwinkel festgesetzt worden.

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

Eine längerfristig möglicherweise denkbare Abbindung der Straße "Auf der Hafke" in Höhe der Baugebietsgrenze MI/WA, wie sie aus den Reihen der Bürgerschaft als verkehrsberuhigende Maßnahme zur Aufwertung der Wohnqualität im südlichen Plangebiet bereits angeregt wurde, hält der Planentwurf offen. Die verkehrsplanerische Entwicklung im südlichen Stadtkern Enger bleibt abzuwarten.

Das Bebauungsplangebiet ist in Teilbereichen mit Gewerbebetrieben durchsetzt. Die nähere Betrachtung der vorhandenen Bausubstanz zwischen Werther- und Bielefelder Straße zeigt, daß bis auf den Bereich zwischen Pommern- und Ostpreußenweg sich fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen bzw. Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit Gewerbenutzung stehen, angesiedelt haben. Diese Nutzungen haben auch eine Berechtigung am jetzigen Standort zu verbleiben bzw. sich zu erweitern. Diese gewerbliche Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe prägt auch den näheren Umkreis westlich Auf der Hafke. Hier verbleibt der einzige Raum zur Bestandssicherung. Der Erweiterungsbereich grenzt im Norden an das Kirchgrundstück bzw. im Westen an den Außenbereich. Vorhandene Wohnbebauung wird nicht berührt. Im Gegensatz zu der intensiveren gewerblichen Nutzung zwischen Bielefelder Straße und Auf der Hafke entwickelt sich westlich "Auf der Hafke" eine Nutzung als Lagerplatz, die besondere Regelungen aus Immissionsschutzgründen erforderte. Durch diese Regelungen können Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung nicht auftreten.

Im Plangebiet sind gleichberechtigt nebeneinander sowohl Wohnbau- als auch gewerbliche Nutzungen zu verzeichnen, die sowohl ihrer Absicherung als auch ihrer Erweiterung bedürfen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Wohnbaunutzungen vollzogen, aber auch nicht störende Lagernutzungen für einen vorhandenen Betrieb zugelassen und Freiflächen einer wünschenswerten Besiedelung zugeführt.

So wurde das Gebiet mit der z.T. bereits gegebenen Gemengelagensituation unter Zugrundelegung der Runderlasse des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 8. und 9.7.1982 (Planungserlaß, Abstandserlaß - MBl. NW S. 1366/1376) als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen, im Rahmen des noch Möglichen nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in der Nutzung eingeschränkt. Hinzu kommt die Festsetzung von baulichen Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGE an gewerblichen Neubauten. Trotz all dieser Regelungen darf allerdings bei realistischer Einschätzung der städtebaulichen Problematik nicht verkannt werden, daß im vorliegenden Fall in Anbetracht der vorgegebenen und auf absehbare Zeit verbleibenden städtebaulichen Mischstrukturen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erhöhte Bedeutung beizumessen ist (vgl. Planlegende, Abschnitt "Hinweise").

Die festgesetzte Gliederung und Nutzungseinschränkung, die baubezogenen Festsetzungen sowie die wirkungsvolle Eingrünung tragen dazu bei, daß die

Beeinträchtigungen, ausgehend vom Mischgebiet gegenüber dem Wohngebiet möglichst gering gehalten werden.

Für das verbleibende Plangebiet wurden die Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Fläche für den Gemeinbedarf -Kirche- nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB getroffen. Das FG-Grundstück wurde um eine Stellplatztiefe (siehe B.-plan) entlang eines Teiles der neuen Planstraße erweitert. Die betr. Fläche wird von der Kirchengemeinde erworben. Das westlich an den bebauten Grundstücksteil angrenzende Freifläche kann als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die endgültige Nutzung ist noch mit der Kirche abzustimmen.

Gestaltungsregelungen (Dachformen und -neigungen, Firsthöhen, Bauweise) und die vorgeschlagenen Flurstücksparzellierungen in bezug auf Größe und Zuschnitt wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Siedlungsstruktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen. Die Ausweisungen wurden auch unter Berücksichtigung der Art und Lage der Baugebiete getroffen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche für die westlichste neu geplante Häuserzeile ist der Gem. Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW vom 18.7.1975 (MBl. NW 1975 S. 1477), in dem ein Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrändern gefordert wird, beachtet worden.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist ausreichend groß bemessen (ca. 850 m²) und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebietes und die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche bis zur "Jöllener Straße" erfaßt. Für Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem kann die Anlage an dem geplanten Standort gefahrlos erreicht werden. Ein sicheres Spielen ist aufgrund der Lage abseits von Verkehrsstraßen am Ende einer Stichstraße ebenfalls gewährleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 54 enthält mehrere Festsetzungen über eine Ein- und Durchgrünung sowie Abpflanzungsgebote (Pflanzstreifen).

An der westlichen Plangebietsgrenze wurde ein 5 m breiter Gehölzstreifen als Übergang von baulicher Nutzung zur freien Landschaft mit großer ökologischer und landschaftsgestalterischer Vielfalt festgesetzt. Zur Pflanzung sind ausschließlich heimische Laubholzarten vorgesehen. Weiterhin wird durch baubezogene Festsetzungen dem Übergang von baulicher Nutzung zur freien Landschaft und gewerblicher Nutzung zur Wohnbaunutzung Rechnung getragen. Durch Festsetzung einer Mindesteingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken, eines zusätzlichen Pflanzgebotes und der Pflanzstreifen und durch den planextern angrenzenden Wald wird eine größtmögliche ökologische Aufwertung des Planbereiches in Aussicht genommen. Alle Eingrünungen tragen zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung innerhalb der Bauflächen bei.

Darüber hinaus ist im Plangebiet auf dem Kirchengrundstück erhaltenswerter Baumbestand (Einzelbäume) vorhanden. Ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Darauf hinzuweisen ist noch, daß die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Enger vom 5.11.1987 zu beachten ist.

Festsetzungen und Anregungen unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz und Denkmalpflege brauchten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter Beteiligung und nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde nicht getroffen zu werden.

Die Erschließung ist entsprechend den zu überarbeitenden Entwässerungsplänen sicherzustellen. Danach können die Kanalisationsanlagen an das südöstlich des Ortsteiles Belke-Steinbeck liegende Klärwerk der Stadt Enger angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Enger sichergestellt, die Stromversorgung des Plangebietes durch die EMR-GmbH Herford.

Die Gasversorgung im Plangebiet -schon teilweise vorhanden- kann von der Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH (EWB) auch fortschreitend übernommen werden.

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

Straßenbau: (einschl. Entwässerung)	190.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	7.000,-- DM
Straßen- und Fußwegebeleuchtung:	26.000,-- DM
Kanalisation:	120.000,-- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz):	50.000,-- DM
Grunderwerb:	<u>90.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	483.000,-- DM =====

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt EngerDM.

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

Enger, den 30. Mai 1988

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

(Brünig)

Es wird bestätigt, daß diese Begründung in der Zeit vom 20.6. bis zum 20.7.1988 öffentlich ausgelegen hat.

Enger, den 20. Juli 1988

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

(Flakowski)
Stadtsratsrat



