Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Enger "Am Pievit"

A. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (E Vertr.) vom 31.08.1990 (BGBl II S. 889, 1122) §§ 1,2,3,4,8,9,10,11 und 12 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 18 "Am Pievit" für das Gebiet zwischen Kesselstraße, Zimmerstraße, Wördebrinkstraße und Pievitstraße geändert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, daß das Krankenhaus auf der vorgesehenen Fläche nicht gebaut wird. Vielmehr sind nach heutigen Erkenntnissen an dieser Stelle ein Altenzentrum und weitere Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung wünschenswert. Weiterhin wird die Straße Wördebrink nicht durchgehend ausgebaut.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Grünfläche und die Ausweisung "Krankenhaus" werden verändert. In der 7. Teiländerung wird der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan angepaßt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanung ist, die Krankenhausfläche für das Altenzentrum und die Einfamilienhausbebauung neu zu ordnen. Dabei soll die im Baugesetzbuch enthaltene Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden.

Auf dem nördlichen Teil der Krankenhausfläche wird das Altenzentrum in zweigeschossiger Bauweise mit einem Sattel- bzw. Walmdach in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die südlich davor festgesetzten Altenwohnungen, ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise als Doppel- oder Reihenhäuser mit Satteldach, schaffen einen guten Übergang zu den geplanten Einfamilienhäusern, die eingeschossig als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden sollen.

In den übrigen Bereichen wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem Bestand und den schon ausgewiesenen Flächen angepaßt.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weitgehend vorhanden. Für die Altenwohnungen und die Einfamilienhausbebauung führen zwei Stichstraßen von der Kesselstraße ins Plangebiet mit einer Wendemöglichkeit am Ende als Angerausbildung.

Das Altenzentrum wird auch von der Kesselstraße entlang der Nordgrenze des Flurstücks 388 für den Lieferverkehr erschlossen. Fußläufig ist ein etwa mittiger Weg durch zwei Baumreihen auf das Zentrum geplant. Der ruhende Verkehr wird durch eine ca. 1,25 m hohe Hecke von den übrigen Flächen abgeschirmt.

Die hintere Bauzeile an der Wördebrinkstraße wird über mehrere kurze Stiche erschlossen.

Die geplanten Fußwegverbindungen gewährleisten ein hohes Maß fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb des Plangebietes sowie eine gute Verbindung zur bestehenden Bebauung.

6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung und Abwasser- und Abfallbeseitigung ist geplant und bei den bebauten Grundstücken bereits durchgeführt.

7. Grünflächen, Erhaltung des Landschaftsbildes, Wasserflächen

Das vorhandene Siek, als öffentliche Grünfläche mit dem Graben als offener Wasserlauf, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bepflanzung auf den gegenüberliegenden Teilflächen der privaten Grundstücke, bleibt weitgehend erhalten. Veränderungen des Geländes und das Anlegen von Stützmauern sind unzulässig.

Ein Kinderspielplatz sowie Fußwege werden in die öffentliche Grünfläche mit einbezogen. Die Gestaltung aller öffentlichen Grünflächen wird in einer gesonderten Ausbauplanung festgesetzt.

8. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sowie Drempelhöhe werden in den schon teilweise bebauten Gebieten erhalten. Für das überplante Altenzentrum und die Einfamilienhausbebauung werden die Dachneigung auf 38-45° und die Drempelhöhe bis 75 cm zugelassen.

Festsetzungen zu Einfriedungen, Eingrünungen und Erdanfüllungen als Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Eintwicklung der Natur wurden zusätzlich aufgenommen.

C. Verfahrensablauf

1. Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

Die Bürger sind über die allgemeinden Ziele und Zwecke der Planungsänderung öffentlich zu unterrichten. Sie haben darüber hinaus die Möglichkeit, sich zu dem Planentwurf zu äußern.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Alle Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berüht werden können, sollen möglichst frühzeitig beteiligt werden.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 18 "Am Pievit" einschließlich Text und Begründung wird für die Dauer eines Monats mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

D. Bodenneuordnung

Die zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches über die Enteignung bleibt vorbehalten.

E. Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. DM.

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen an die Stadt Enger zurück.

Enger, den

Brünig
(Stadtdirektor)

Hat vorgelegen
Detmold, den ....5. DEZ. 94....
Bezirksregierung
I.A.

Bezirksregierung 22 Detmold

8 6

Es wird bestätigt, daß zu der Beschlußfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Pievit" sowie der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Satzung die vorstehende Begründung bzw. der Erläuterungsbericht beschlossen wurde.

Enger, den 25.08.1994

STADT 6 ENGER

STADT ENGER
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag

(Flakowski)