

Stadt Enger



Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Döhrenstraße"

erarbeitet im Auftrag von:
Wel – Haus GmbH
Hindenburgstraße 4
32257 Bünde

Aufgestellt von:

Garten- und Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Eckhart R. Klemens
Elverdisser Str. 305
32052 Herford

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Eckhart R. Klemens
Dipl.-Ing. Claus Neubeck

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Lage im Stadtgebiet
3. Verfahren und Erfordernis der Planaufstellung
4. Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Situation und städtebauliches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
8. Grünordnung
9. Verkehr und Infrastruktur
10. Ver- und Entsorgung
11. Altlasten
12. Denkmalschutz-/pflege
13. Bodenordnung
14. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Enger, Gemarkung Enger und wird räumlich begrenzt durch die Döhrenstraße im Westen und die umliegende Wohnbebauung mit ihren Gärten (Döhrenstraße, Sieler Weg, Meller Straße).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfaßt in der Gemarkung Enger, Flur 1 das Flurstück 323 und einen Streifen des Flurstückes 324 mit einer Gesamtgröße von 2.398 qm.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet der Stadt Enger. Es ist im Süden über die Döhrenstraße an die überörtliche Erschließungsstraße Meller Straße angebunden.

3. Verfahren und Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB die o.g. Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Vorhabenträger ist im Eigentum der Flurstücke. Er erklärt bereit und in der Lage zu sein, das Vorhaben sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 12 (1) BauGB durchzuführen.

Das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird angewandt, um die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einschließlich aller Ingenieurleistungen von privater Seite zu übernehmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gegeben. Die geplante Bebauung und Erschließung ist nicht ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes zulässig. In einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Enger und dem Vorhabenträger wird die Umsetzung der Planung geregelt.

Das Plangebiet stellt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine Baulücke dar.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Überplanung der Fläche mit Wohnbebauung entspricht somit den Zielen der kommunalen Planung und dem Entwicklungsgebot aus § 8 (2) BauGB.

5. Städtebauliche Situation und städtebauliches Konzept

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Wohnsiedlungsgebietes. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Der Planentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf sechs Grundstücken vor.

9. Verkehr und Infrastruktur

Die Erschließung der Wohnhäuser auf dem Plangebiet wird durch eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer als verkehrsberuhigter Bereich gewährleistet. Die neue Straße wird direkt an die vorhandene Straße "Döhrenstraße" angebunden.

Die notwendigen PKW-Einstellplätze und Zuwegungen liegen anteilig zu den Gebäuden auf den neu zu bildenden Flurstücken.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des Plangebietes stellt der Vorhaben- und Erschließungsträger im Rahmen des Straßenbaus her. Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluß an die Trennkanalisation in der Döhrenstraße.

Eine Versickerung des Regenwasserabflusses von den versiegelten Flächen mittels Mulden- / Rigolensystemen o.ä. ist im Plangebiet aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich.

11. Altlasten

In dem Plangebiet und seiner Benachbarung sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden bzw. bekannt.

12. Denkmalschutz-/pflege

Denkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes nicht berührt. Ein Hinweis für die Meldepflicht für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. der Anzeichen für solche ist auf der Planzeichnung unter "Sonstige Darstellung und Hinweise zum Planinhalt" aufgenommen.

13. Bodenordnung

Die notwendigen Schritte für die Grundstücksneuparzellierung übernimmt der Vorhabenträger, der im Eigentum der beplanten Flurstücke ist.

14. Kosten

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für diese städtebauliche Maßnahme.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen und Aufwendungen für den Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 1 BauGB werden durch Vertrag dem Vorhabenträger übertragen.

Enger, den _____

Vorhabenträger


Planungsbüro Klemens, Herford
Postfach 3227 • 31224 Herford
Tel. 05223-92900

Enger, den 30.12.1999

Stadt Enger
- Der Bürgermeister -



B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr. (s.Plan)	Code	Flächentyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktoren	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4 x Sp7)
1	1.1	versiegelte Fläche: Straße	145	0	-	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,4)	901	0	(siehe unten)	0,2	180
3	4.1/ 4.2	Garten (strukturarm/ -strukturreich)	1.175	2,5	-	2,5	2.938
4	8.2	Pflanzgebot: Bäume II. Ordn. (á 20 qm)	120	6	-	6	720
5	8.1	Hecke (Erhalt)	32	7	0,8	5,6	179
6	8.2	Einzelbäume (Erhalt)	25	8	-	8	200
Gesamt			2.398				4.217

Flächenverteilung

Erschließungsstraße	145 qm
überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	901 qm
nicht überbaubare Fläche (0,6),	
- davon Festsetzung Baumpflanzungen	120 qm
- Rest: Gärten	1.232 qm
	2.398 qm

Korrekturfaktoren:

- für die versiegelte Fläche (überbaubare Fläche, gem. GRZ 0,4) wird der Gesamtwert der überbaubaren Flächen auf 0,2 angehoben, da die Grundflächenzahl auch gleichzeitig die Zufahrten und Stellplatzflächen sowie mögliche Nebenanlagen beinhaltet (eine Überschreitung der GRZ um 50% gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig) und deren Befestigung mit versickerungsfähiger Oberfläche geboten ist.

- für die Hecke 0,8 aufgrund der Breite < 2,00 m

ANHANG 2: Pflanzenlisten

Die folgenden Auflistungen stellen eine unverbindliche Auswahl möglicher Arten und Sorten dar. Es ist auch möglich, andere Arten bzw. Sorten zu pflanzen.

Laubbäume (außer Obst), z.B.:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x vulgaris	Kaiserlinde
Ulmus spec.	Ulme, resistente Sorten (Nachweis !)

Obst, z.B.:

Äpfel:

Apfel aus Croncels, Luxemburger Renette, Biesterfelder Renette, Purpurroter Cousinot, Dülmener Rosenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Freiherr von Berlepsch, Riesenboikenapfel, Gelber Edelapfel, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Gravensteiner, Schöner aus Boskoop/ Roter Boskoop, Graue Herbstrenette, Schöner aus Nordhausen, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterglockenapfel, Krügers Dickstiel, Mauks Hybride

Birnen:

Alexander Lucas, Gute Graue, Boscs Flaschenbirne, Köstliche aus Charneu, Bunte Julibirne, Neue Poiteau, Clapps Liebling, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gräfin aus Paris, Vereinsdechantsbirne

Süßkirschen:

Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Große Schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Regina, Hedelfinger Riesenkirsche