

Begründung Vorhaben- und Erschließungsplan "Hagensiek"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Enger, Gemarkung Besenkamp und wird räumlich begrenzt im Norden durch den Wohnsiedlungsbereich an der "August Griese Straße", im Osten ebenfalls durch den Wohnsiedlungsbereich entlang des "Schröderweg", im Süden durch die Straße "Hagensiek" und einem freistehenden Mehrfamilienhaus und im Westen durch die Straße "Minden Weseler Weg".

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfaßt in der Gemarkung Besenkamp, Flur 3 die Flurstücke 639, 667 und 669. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von ca. 0,89 Hektar.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich von Besenkamp. Es ist im Süden über die Straße "Hagensiek" an die überörtliche Erschließungsstraße "Minden- Weseler- Weg" 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 oben beschriebenen 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 durchzuführen gemäß § 12 (1) BauGB.

Das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 ("Roßkamp"- Siedlung) eine Baulücke dar. Wie die Entwicklung der Siedlung im Verlauf der letzten Jahre zeigt, ist das Vordringen der Bebauung bis zum "Minden Weseler Weg" und über diesen hinaus Ausdruck der geordneten baulichen Entwicklung.

4. Flächennutzungsplan

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

5. Städtebauliche Situation

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Wohnsiedlungsgebietes. Lediglich im Süden gegenüber der Straße "Hagensiek" schließt sich Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzter Fläche und einem landwirtschaftlichen Betrieb an.

Die umliegende Wohnbebauung besteht aus freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

6. Städtebauliches Konzept

Der Planentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht eine Nutzung als Dorfgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern auf zwölf Grundstücken vor.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der bereits bestehenden umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung und wird auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt im Dorfgebiet 0,6 wird aber wie im allgemeinen oder reinen Wohngebiet auf maximal 0,4 begrenzt im Hinblick auf die vorherrschende Umgebungsbebauung.

Die Geschoßflächenzahl beträgt demnach bei einer bis zu zweigeschossigen Bebauung maximal 0,8.

Die gesamte Bebauung wird als offene Bauweise festgesetzt.

Um eine einheitliche Gestaltung der Baukörper zu erreichen, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,40 m beschränkt.

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 22 und 48 . Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer vorgesehen.

8. Grünordnung

Der durch die Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen in einer Größe von ca. 1.800 qm, die durch den Eingriff erforderlich sind, werden auf dem Flurstück 652 ("Kleines Stück"), Flurstücksgröße: 2.435 qm, Flur 3, Gemarkung Besenkamp nachgewiesen.

Die jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche wird aufgeforstet.

Die Fläche bleibt im Eigentum der Eheleute Hildegard und Friedrich Weßling.

Der Vollzug des Ausgleiches wird durch eine Baulast gesichert.

Straßenbegleitende Bäume und ein 3 m breiter Pflanzstreifen entlang der Westgrenze des Plangebietes mit zweireihigen, hochstämmigen, standortgerechten, heimischen Gehölzen werden auf dem Plangebiet vorgesehen.

9. Verkehr und Infrastruktur

Die Erschließung der Wohnhäuser auf dem Plangebiet wird durch eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendemöglichkeit als verkehrsberuhigter Bereich gewährleistet. Die neue Straße wird direkt an die vorhandene Straße "Hagensiek" angebunden. Lediglich ein Grundstück wird von der Straße "Hagensiek" erschlossen.

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

10. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Zucht- und Mastschweinhaltung. Laut Gutachten der Landwirtschaftskammer Westfalen- Lippe vom 17.02.1988 und des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Minden vom 18.04.1988 in Anlehnung an die VDI- Richtlinie 3471 - Emissionsminderung, Tierhaltung, - Schweine - werden in Abhängigkeit des Tierbestandes und des technischen Standes Abstände zwischen geplanten Stallbauvorhaben und bestehender Wohnbebauung und umgekehrt ermittelt.

In beiden Gutachten werden Bedenken gegen die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines 85 m Radius um einen zentralen Punkt des Landwirtschaftlichen Betriebes erhoben.

Um den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern, wird südöstlich des Plangebietes eine Schutzfläche, die den in den Gutachten empfohlenen Abständen entspricht, ausgewiesen.

Die Gutachten sind Bestandteil des Vorhaben - und Erschließungsplanes.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des Plangebietes (Mischwasserkanal) stellt der Vorhaben- und Erschließungsträger im Rahmen des Straßenbaus her.

12. Altlasten

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

13. 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.

14. Bodenordnung

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

15. Kosten

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für diese städtebauliche Maßnahme.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen und Aufwendungen für die Eingriffskompensation werden durch Vertrag dem Vorhabenträger übertragen.

Enger, den _____

Enger, den _____

Vorhabenträger

Stadt Enger
- Der Bürgermeister -
