

STADT ENGER

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 22 A „Auf dem Elm“

- Begründung -

1. Allgemeines

Der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 A „Auf dem Elm“ ist dem Kapitel Grundsätze der Bauleitplanung zu entnehmen: „ Den Belangen des Freiraumschutzes wird durch eine Flächen sparende und Umwelt schonende Planung Rechnung getragen.“

Dieser Anspruch wird für den Änderungsbereich nicht erfüllt. Deshalb soll – auch im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern – eine behutsame Nachverdichtung erfolgen.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 28 und 384 der Flur 4, Gemarkung Enger.

3. Erforderlichkeit der Planung

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 A in den Jahren 1992 – 1995 ließ sich im Hinblick auf die damals noch nicht fertig gestellte Ostumgehung und die daraus erwarteten Auswirkungen des Verkehrslärmes von großzügigen Abständen zwischen Wohnbebauung und Umgehungsstraße leiten. Nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße, einschließlich der Plan festgestellten Lärmschutzanlagen zeigt sich, dass ein Annähern an das die Stadtkante begrenzende Verkehrsband mit Wohnbebauungen vertretbar ist.

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Enger, die Kernstadt zu stärken. Die vorher genannten Tatsachen und die nach wie vor gegebene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken machen eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

4. Änderungen der Festsetzungen und Auswirkung der Planänderung

Das südliche Baufenster soll nach Osten bis auf die Höhe des parallel zur Pievitstraße festgesetzten Baufensters erweitert werden, so dass hier ein weiteres Wohnbaugrundstück entsteht. Als Folge ist so auch in „zweiter Reihe“ eine durchgehende Bebauung bis an die neue, als kurze Stichstraße geplante, Erschließungsanlage möglich. Hier soll eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein. Da die Traufhöhe auf max. 4,50 m festgesetzt wird, sind Baukörper möglich, die sich in der Örtlichkeit in die vorhandenen Wohnhäuser einfügen, das Dachgeschoss jedoch als Vollgeschoss entwickelt werden kann.

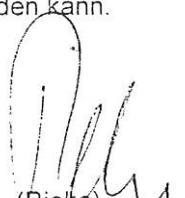
Der östlich angrenzende - im rechtskräftigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzte - Bereich wird ebenfalls auf überwiegender Teilflächen zu Gunsten von Wohnbaunutzungen überplant. So entsteht entlang der Pievitstraße eine durchgehende Straßenrandbebauung. Südlich angrenzend wird durch ein weiteres Baufenster auch die rückwärtige Bebauung bis an die Straße Engerheide heran geführt. Für diese Teilflächen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

Eine südlich an die neuen Baugebiete angrenzende Teilfläche verbleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die unmittelbar angrenzenden Dammanlagen der Ostumgehung von Süden und der Straße Engerheide von Norden ermöglichen, wegen der zu erwartenden Verschattung des Wohnausenbereiches kein weiteres Wohnbaugrundstück, auf dem gesundes und attraktives Wohnen uneingeschränkt möglich wäre. So erweitert diese Fläche zunächst optisch die im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes dargestellte östliche Eingrünung der Kernstadt und enthält die Option, dass hier zukünftig eine durchgehende Fußwegverbindung hergestellt werden kann.

5. Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt die Stadt Enger.

Enger, den 24.11.2003


(Rieke)
Bürgermeister