

ENTWURF

1. Änderung der Satzung

über die Grenzen für den

im Zusammenhang bebauten

Ortsteil „Oldinger Mark“

Exemplare laut vom 24.10.05 bis 25.11.05
öffentlich auslegen

v. W. W.

Inhalt

1..... Begründung	3
2..... Satzungstext.....	10
3..... Abgrenzungsplan.....	13



Stadt Enger

- Der Bürgermeister-
- Fachbereich V
- Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

Enger, Oktober 2005

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit + Partner GmbH



Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
Email: stadtplanung@enderweit.de

1. Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist der Siedlungsbereich der Ortslage Oldinghausen im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist Ziel sowohl der Stadt Enger wie auch überregionaler Planungsebenen, die Wohnbauflächenentwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorrangig in der Kernstadt zu konzentrieren. In den übrigen Ortsteilen (Westerenger, Pödinghausen/Oldinghausen und Belke-Steinbeck/Besenkamp) sollen Arrondierungen erfolgen.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage Oldinghausen hat die Stadt im Jahre 1978 erstmalig durch die Innenbereichssatzung „Oldinger Mark“ die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt.

Innerhalb der Ortslage besteht über die in der Vergangenheit entstandenen Neubauvorhaben hinaus eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Es ist Ziel der Stadt Enger, dieser Nachfrage in gewissem Umfang Rechnung zu tragen, ohne dabei die angestrebte gesamtstädtische siedlungsstrukturelle Entwicklung negativ zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grunde soll dem Antrag eines Grundstückseigentümers entsprochen werden, durch die Änderung der Satzung für das Grundstück Gemarkung Oldinghausen, Flur 4, Flurstück 81 tlw. im Bereich zwischen der Heimstraße und Finkenweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das vorgenannte Flurstück grenzt unmittelbar südlich und westlich an bestehende Wohnbebauungen an. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes bilden die südliche und westliche Grenze des Erweiterungsbereiches einen klaren Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Die zusätzliche Wohnbebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zur Rechtssicherheit und -klarheit sollen zudem die vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich südlich der Markstraße, westlich des Finkenweges und nördlich der Heimstraße sowie das an der Heimstraße vorhandene Jugendheim in den Erweiterungsbereich einbezogen werden.

Die geplante Bebauung der einbezogenen Grundstücke soll sich durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet), Bauweise, Geschossigkeit, Dachneigung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke im Bereich des Flurstückes 81 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Oldinghausen soll über den Finkenweg und die Heimstraße erfolgen. Da die Heimstraße aus Sicht der Straßenverwaltung der Stadt Enger für die Erschließung von weiteren

Wohnbaugrundstücken nicht die erforderliche Breite aufweist, muss der Straßenquerschnitt verbreitert werden. Er soll deshalb in der gesamten Länge von derzeit 3m auf 5m erweitert werden.

Die weitere Ver- und Entsorgung (Wasser und Abwasser) kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Der im Finkenweg liegende Schmutzwasserkanal verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die im neuen Wohngebiet anfallenden Abwässer aufnehmen zu können. Für die Abwasserentsorgung können über private Grundstücke Kanaltrassen bis an das öffentliche Netz verlegt werden, deren Leitungsführung mittels Durchleitungsrechten zu sichern ist.

Wegen der in der Ortslage Oldinghausen vorherrschenden sandigen Böden soll das Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickern oder verrieseln. Die Versickerungsanlagen sind zu bemessen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls zu beantragen.

Die Bebauung auf der bislang baulich nicht zu nutzenden Grundstücksteilfläche des Flurstückes 81 der Flur 4 der Gemarkung Oldinghausen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffsbilanzierung ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vollzogen werden. Innerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstückes 81 der Flur 4 der Gemarkung Oldinghausen durch die Anlage strukturreicher Hausgärten und durch eine Heckenbepflanzung (Breite 1,50m und Höhe 2,00m) westlich entlang des Finkenweges. Zur Einbindung der Bebauung auf dem v.g. Flurstück in die Landschaft soll außerdem ein insgesamt 6m breiter, als flacher Wall ausgebildeter, Pflanzstreifen beidseitig der südlichen Plangebietsgrenze angelegt werden, der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu bestocken und dauerhaft zu erhalten ist. Pflanzliste: Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus* in Sorten), Schneeball (*Viburnum* in Sorten), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Zusätzlich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet auf Flächen, die derzeit als Intensivgrünland genutzt werden ein „Idealbiotop“ als Mischbiotop entwickelt. Zugunsten einer extensiven Gartennutzung sollen die vorhandenen Ackerflächen (Biotopwert 4) in einer Größe von ca. 2 350 qm in eine Kräuterblumenwiese/Magerwiese (Biotopwert 7) umgewandelt werden, die partiell mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen zu bestocken ist (Biotopwert 6).

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft umfassend ausgeglichen.

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die notwendigen sonstigen Erschließungsmaßnahmen sollen auf den Investor übertragen werden. Die Einzelheiten sind in einem mit der Stadt Enger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Tabelle 1:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	1.1	versiegelte Fläche	217	0,0	1,0	0,0	0,0
	5.1	Brache < 5 Jahre	2.735	4,0	1,0	4,0	10.940,0
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	212	7,0	1,0	7,0	1.484,0
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							12.424,0

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Plankonzeption

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Plans)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	m ²	%	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	1.1	versiegelte Fläche (bebaubare Flächen)	1.060		0,0	1,0	0,0	0,0
	1.1	versiegelte Fläche (Straßen und Wege)	360		0,0	1,0	0,0	0,0
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.516		3,0	1,0	3,0	4.548,0
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	155		6,0	1,0	6,0	930,0
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	73		6,0	1,0	6,0	438,0
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)								5.916,0

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-6.508,0**

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche, auf der ehemals Sandabbau betrieben wurde, an.

Siehe dazu Plan: Flächenbilanz gemäß Plankonzeption.

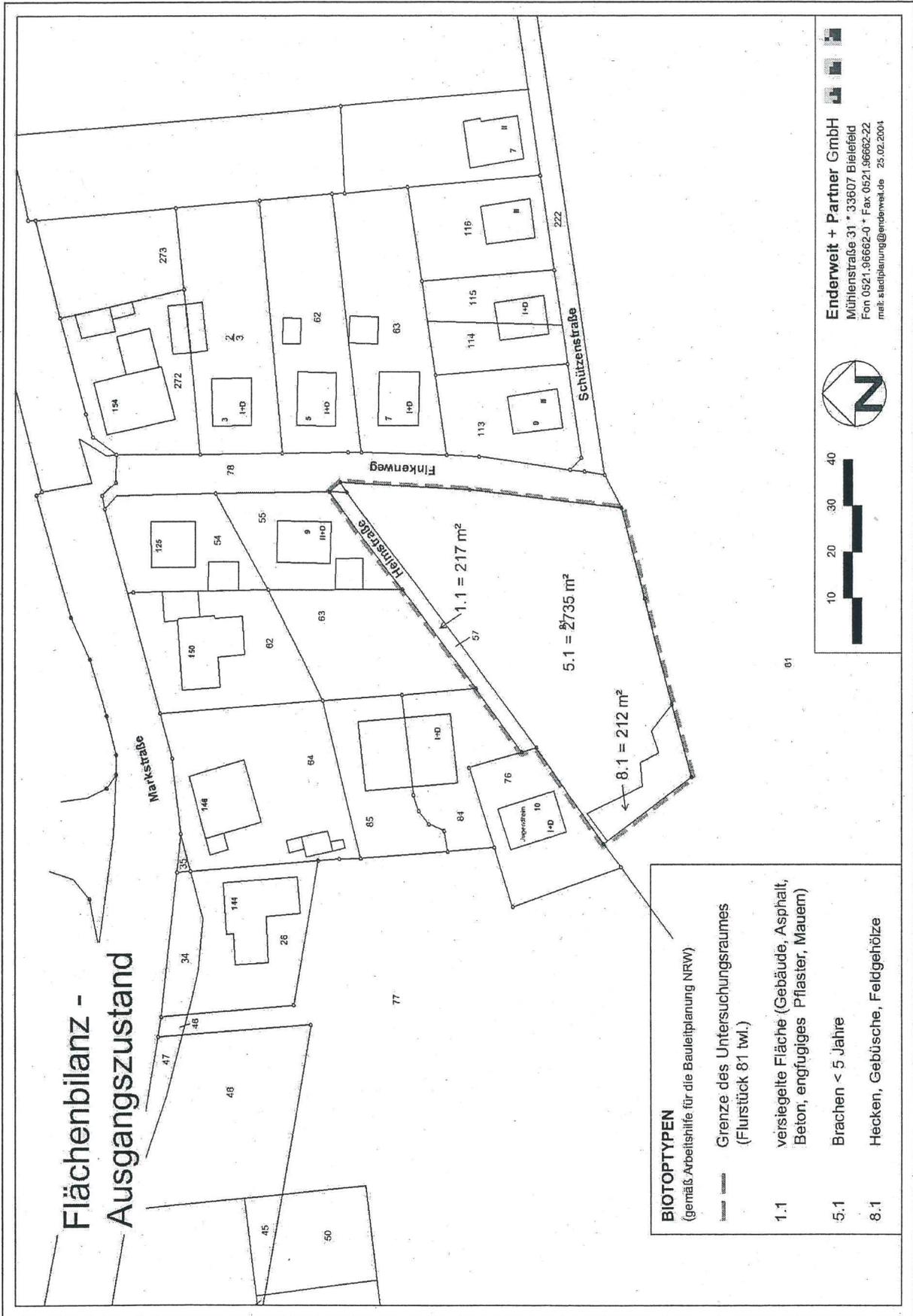
Nach Abschluss der laufenden Rekultivierungsmaßnahmen soll diese Fläche für intensive landwirtschaftliche Nutzungen verfügbar sein.

Von der vorgenannten Fläche soll eine Teilfläche in einer Größe von 178 m²

(3,00 m x ca. 60,00 m) für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden. Diese Fläche hat im Bestand eine ökologische Wertigkeit von 2,4 Wertpunkten. Durch die Anlage einer Feldgehölzhecke (6 Wertpunkte) findet eine Aufwertung um 3,6 Wertpunkte je m² statt. D.h., durch diese Maßnahme können weitere 641 Wertpunkte ausgeglichen werden.

Es verbleiben 5867 Wertpunkte, die an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden sollen. Siehe dazu Satzungstext § 5.

Flächenbilanz-Ausgangszustand



Flächenbilanz-gemäß Plankonzepti-

on



Enderweit + Partner GmbH
 Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
 Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
 mail: stadtplanung@enderweit.de * 18.10.2005

BIOTOPTYPEN
 (gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW)

	Grenze des Untersuchungsraumes (Flurstück 81 twl.)
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze

Gestaltungsplan

