

STADT ENGER

1. vereinfachte Änderung

der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Westerenger / Unterm Esch – Zum Park“

Inhalt

1.....Begründung	3
2.....Satzungstext.....	6
3.....Anlagen.....	9



Stadt Enger

- Der Bürgermeister-
Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit + Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Enger, Juni 2010

1. Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist der Siedlungsbereich zwischen Holunderweg, Zum Park und Vergißmeinnichtweg des Ortes Westerenger als Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt.

Ziel der im Flächennutzungsplan formulierten gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung ist die Stärkung des Zentrums bei gleichzeitiger Arrondierung der Ortsteile.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb des östlichen Teiles der Ortslage Westerenger hat die Stadt im Jahre 2004 erstmalig die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt und hierbei einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung einbezogen.

Innerhalb der Ortslage besteht über die in der Vergangenheit entstandenen Neubauvorhaben hinaus eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser.

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

Aus diesem Grunde soll dem Antrag einer Grundstückseigentümerin entsprochen werden, die durch die Änderung der Satzung nunmehr zusätzlich erfaßten Außenbereichsgrundstücke im Bereich zwischen Schnepfenweg und Vergißmeinnichtweg (Gemarkung Westerenger, Flur 3, Flurstücke 128, 231, 232 und tlw. 188) planungsrechtlich für eine Wohnhausbebauung zuzulassen. Die zusätzliche Wohnhausbebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das vorgenannte Gebiet grenzt unmittelbar südlich und westlich an eine bestehende Wohnbebauung bzw. an die Betriebsflächen eines ehemaligen Saatgutveredelungsbetriebes an. Am Schnepfenweg befindet sich lösgelöst vom Siedlungszusammenhang ein einzelnes Wohngebäude.

Die nördlich angrenzende Nutzung des Gewerbebetriebes wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Es ist beabsichtigt, auch diese Flächen langfristig einer Wohnnutzung zuzuführen, um die ursprünglich vorhandene Gemengelageproblematik durch das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu lösen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes würde langfristig die Bebauung bis hin zum Schnepfenweg und Vergißmeinnichtweg einen klaren Siedlungsrand bilden.

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.

Im Übergang zur freien Landschaft wird die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Bauzeile am Vergißmeinnichtweg auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im übrigen Erweiterungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für die einzelnen Bereiche erfolgt in der Satzung eine differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Der Erweiterungsbereich soll von außen über den Schnepfenweg erschlossen werden. Eine Erschließung über den als Feldweg vorhandenen Vergißmeinnichtweg ist unzulässig. Zur inneren Erschließung ist, ausgehend vom Schnepfenweg, eine 6,8 m breite Stichstraße zu errichten, die in einem Wendehammer endet. Dessen Dimensionierung muss ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug sein. Die innere Erschließungsanlage ist der Stadt Enger im endausgebauten Zustand kostenlos zu übertragen.

Es ist langfristig geplant, die Grundstücksflächen des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes zu Wohnbauzwecken umzunutzen. In diesem Fall wird die Stichstraße über das dann ehemalige Gewerbegrundstück bis zur Straße „Zum Park“ fortgeführt (ebenfalls in einer Breite von 6,8 m) und der nicht mehr benötigte Wendehammer zurückgebaut.

Der Erweiterungsbereich ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Eine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Hierfür ist im weiteren Verlauf eine fachgerechte Kanalplanung durchzuführen.

Die Bebauung auf den bislang baulich nicht genutzten Grundstücksteilflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bilanzierung der verbleibenden Eingriffe ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	versiegelte Fläche (bebaubare Flächen)	425	0,0	1,0	0,0	0,0
	4.1	Zier- und Nutzgärten	640	2,0	1,0	2,0	1.280,0
	3.1	Acker	8.925	2,0	1,0	2,0	17.850,0
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	19.130,0

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Plankonzeption								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Plans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche (bebaubare Flächen)	3.635		0,0	1,0	0,0	0,0
	1.1	versiegelte Fläche (Straßen und Wege)	901		0,0	1,0	0,0	0,0
	4.1	Zier- und Nutzgärten	5.454		2,0	1,0	2,0	10.908,0
					Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)			10.908,0
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)								-8.222,0

Insgesamt sind nach der Bilanzierung 8.222,0 Wertpunkte auszugleichen.

Vorrangiges Ziel der Satzungsänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine zusätzliche Wohnhausbebauung zu schaffen. Daher sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Sie werden auf dem Flurstück 5, Flur 7, Gemarkung Oldinghausen in Form einer 2.055 m² großen Aufforstung durchgeführt (Berechnungsgrundlage: 8.222 auszugleichende Wertpunkte; bisheriger Zustand der Ausgleichsfläche: Acker (2 Wertpunkte); zukünftige Nutzung: Wald (6 Wertpunkte)). Die Durchführung der Maßnahmen sowie die langfristige Unterhaltung werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.