

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "An der Mittelstraße" der Stadt Enger

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. Aug. 1976 -BGBI. I S. 2256-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 -BGBI. I S. 949-, erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrecht, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw..

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 10 der Gemarkung Westerenger und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordgrenze der "Arndtstraße",
- im Osten: durch die Ostgrenze der "Wagnerstraße",
- im Süden: durch die Südgrenze des ehemaligen Kleinbahndammes (Flurst. 342/184),
- im Westen: durch die Westgrenze der "Bredenstraße".

Der seit dem 5. September 1983 in seiner 1. Änderungsfassung wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtgebietes Enger im Ortsteil Westerenger. Die Entfernung zum engeren Stadtkern beträgt 3,1 km.

Der Ortsteil Westerenger befindet sich in einer kontinuierlichen baulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu Wohnformen und einer Verdichtung zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten sind.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen. Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen insbesondere im inneren Planbereich gesichert werden.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die noch 10,5 m breit auszubauende Straße "Am Bahndamm" und ein Teilstück des Erschließungsringes "Wagnerstraße"- "Mittelstraße"- "Schillerstraße", der in einer Breite von 8,5 m ebenfalls noch ausgebaut werden muß. An der Nordgrenze des Bebauungsplanes ergibt sich eine äußere Erschließung über den Erschließungsring, der im Plangebiet durch ein Teilstück der auch noch 8,5 m breit auszubauenden "Arndtstraße" gebildet und außerhalb des Planbereiches in nördlicher Richtung durch die "Bredenstraße", "Heidestraße" und "Wagnerstraße" vervollständigt wird. Als Bindeglied zwischen diesen beiden Erschließungsringen dient ein verkehrsberuhigt, 8 m breit auszubauendes Teilstück der "Wagnerstraße". Hiermit soll erreicht werden, daß der sehr lange, schnurgerade, nord-südliche Verlauf der "Wagnerstraße", der doch zu zu schnellem Fahren verleitet, sicherer gestaltet werden kann.

Für die primäre innere Erschließung sind der neu geplante 7,5 m breite "Rilkeweg", die "Goethestraße" in Verbindung mit einem Teilstück der "Bredenstraße" (Breite 7,5 m) sowie die Planstichstraßen "Liliencronweg" und "Herderstraße" mit Breiten von 7 m und 6 m und die Stichstraßen im Zuge der "Bredenstraße" nach Norden und Süden ausgehend von der "Mittelstraße" vorgesehen. Alle angesprochenen Stichstraßen sind mit Wendemöglichkeiten ausgestattet. Ebenso ist bei allen Stichstraßen über die Wendepunkte hinaus eine fußläufige weiterführende Erschließung u.a. durch den "Reuterweg" und den "Raabeweg" gegeben. Abgerundet wird die Gesamterschließung durch die schon angesprochenen und noch weiteren Fußwegeverbindungen sowie durch eine kleine Stichstraße von 4,5 m Breite ausgehend vom neu geplanten "Rilkeweg", denen, insgesamt auch in bezug auf die Erschließung der öffentlichen Grünflächen, noch gewisse Bedeutung zukommt. Es sollten insbesondere bei den inneren Erschließungsanlagen, gekennzeichnet durch die Abkürzung VB (verkehrsberuhigter Ausbau), Maßnahmen in bezug auf Gestaltung des Straßenraumes wie Fahrbahnversätze, Parkstreifen, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Anpflanzungen und Möblierungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung mit vom Material her abgesetzten Fußgängerbereichen getroffen werden, die der Verkehrsberuhigung und einem besseren Wohnumfeld innerhalb eines Siedlungsbereiches dienen.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind, sofern notwendig, an Straßeneinmündungen die jeweils erforderlichen Sichtwinkel festgesetzt worden. Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs können auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden. Zusätzlich ist im Bebauungsplan an der Stichstraße "Liliencronweg" ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist durch Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan Wohnbaunutzung vorgesehen.

Die von den Erschließungsstraßen ("Am Bahndamm", "Arndtstraße" und "Wagnerstraße"/"Mittelstraße") ausgehenden Belästigungen, die Sicherung der Möglichkeiten einer kleingewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 15. Sept. 1977 (BGB1. I S. 1763) und die Gegebenheit, daß die Wohnbaufläche an der östlichen Plangebietsgrenze durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Immissionen ausgesetzt ist, sowie die Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung und der eher ländliche Charakter des Plangebietes haben dazu geführt, daß für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) getroffen wurde.

Außerhalb des Bebauungsplanes, unmittelbar an der Westgrenze des südlichen Planbereiches, liegen zwei wesentlich störende Gewerbebetriebe (Firma Niermann -Metallverarbeitung- und Firma Primat-Küchenmöbel). In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger ist auch dieses Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Da jedoch auf absehbare Zeit nicht mit einer Verlagerung oder Schließung dieser Betriebe zu rechnen ist, war eine Berücksichtigung dieser Konfliktsituation (Gewerbe-Wohnen) in den Festsetzungen und Ausweisungen auch in diesem angrenzenden Bebauungsplan unumgänglich.

Als Konsequenz wurde für den näheren Umgebungsbereich der Gewerbebetriebe Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Weiter sind in Anlehnung an den Planungserlaß in bezug auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Störbereich der Betriebe höhere und unvermeidbare Belästigungen (Immissionen) von der angrenzenden Wohnbebauung zu dulden (s. in Bebauungsplanlegende unter "Hinweise").

Außerdem wurden für die entsprechenden Bereiche Festsetzungen (s. Legende Bebauungsplan) über sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung und Ausstattung von Außenwandbauteilen und zur Anordnung von Fenstern von Daueraufenthaltsräumen getroffen.

Die Festsetzung der Geschosßzahlen, der Dachformen und -neigungen, der Bauweise sowie die vorgeschlagenen Flurstücksgrößen und -zuschnitte wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Struktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der meisten Eigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplätze) sind ausreichend groß bemessen und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebiets und noch Teile darüber hinaus erfaßt. Für die Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem können die Anlagen an ihren geplanten Standorten gefahrlos erreicht werden. Ein sicheres Spielen auf den Plätzen ist ebenfalls durch die abseits befahrener Straßen gelegenen Standorte gegeben.

Die Kanalisationsanlagen im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden mit der Kläranlage der Stadt Enger verbunden, die Kanalisationsanlagen des verbleibenden Plangebietes werden über ein Pumpwerk mit der Kläranlage der Stadt Enger ostwärts des Ortsteiles Belke-Steinbeck verbunden.

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Enger sichergestellt, die Stromversorgung des Plangebietes durch die EMR-GmbH; entsprechende Umformerstationen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Gasversorgung kann durch die Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH (EWB) sichergestellt werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für

Straßenbau (einschl. Entwässerung)	1.316.000,-- DM
Fußwege (einschl. Entwässerung)	54.000,-- DM
Straßen- und Fußwegebeleuchtung	167.000,-- DM
Kanalisation	449.000,-- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	66.000,-- DM
Grunderwerb	<u>241.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	2.293.000,-- DM

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Enger

. 515.600,-- .....DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von etwa 10 Jahren vorgesehen.

Enger, den 26.11.1984

S T A D T E N G E R  
Der Stadtdirektor  
*[Handwritten Signature]*  
(Brünig)

Es wird bestätigt, daß die vorstehende Begründung in der Zeit vom 14.1. bis 14.2.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen hat.

Enger, den 15.2.1985



S T A D T E N G E R  
Der Stadtdirektor  
I.A. *[Handwritten Signature]*  
(Flakowski)  
Stadtamtsrat