Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Auf dem Bruche" der Stadt Enger

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 -BGBl. I S. 2256-, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. 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 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die Nordgrenzen der Straße "Am Bahndamm" und der "Spenger Straße" (K 20).

Im Osten:

Die "Spenger Straße" in Höhe der Ostgrenze des "Schäferweges" überquerend und an der östlichen Flurstücksgrenze des "Schäferweges" weiterverlaufend.

Im Süden:

In Höhe der Südgrenze des Weges "In der Aue" den "Schäferweg" überquerend und entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Weges "In der Aue" bis zur Einmündung in den Weg "Vor der Nade", an dessen südöstlicher Flurstücksgrenze weiterverlaufend.

Im Westen:

In Höhe der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 286 den Weg "Vor der Nade" überquerend und entlang der vorgenannten Grenze bis zu seinem westlichsten Punkt, dann die "Spenger Straße" überquerend, das Flurstück 336 durchquerend, die Straße "Am Bahndamm" ebenfalls überquerend, um auf Höhe der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 224/112 auf den Ausgangspunkt, die nördliche Flurstücksgrenze der Straße "Am Bahndamm", zu treffen.

Der seit dem 6. Juli 1973 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche mit Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 -BGBl. I S. 1763-, ein kleineres Gebiet im nordwestlichen Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Norden des Planes eine Fläche für den überörtlichen Verkehr (K 20) dar. Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Standort für ein Umspannwerk ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkernes Enger und östlich des Ortsteiles Westerenger an der "Spenger Straße" (K 20). Die Entfernungen zum engeren Stadtkern bzw. zum Ortsteil betragen ca. 2 und 1,2 km.

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 einer Nutzung und Bebauung des Gebietes zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten ist.

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 besonders die erstmalige Herstellung des Erschließungsringes im Planbereich gesichert werden.

Das Gebiet wird durch die K 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mit Rücksicht auf die Bedeutung dieser Straße dürfen innerhalb des Planbereiches keine neuen Zufahrten von Betriebsgrundstücken angelegt werden. Die südlich angrenzenden Baugrundstücke sind zur Straße hin lückenlos einzufriedigen.

Für die gesamte innere Erschließung des Gewerbegebietes ist die erstmalige Herstellung eines Erschließungsringes von 8,5 m Breite unter Aufnahme der Teilstücke der Wege "Auf der Bülte" und "In der Aue" vorgesehen. Abgerundet wird die Erschließung des inneren Planbereiches durch den Ausbau eines Teilstückes des Weges "In der Aue" zu einer Stichstraße von 7,oo m Breite mit Wendeplatz. Weitere kleinere Stichstraßen können vom Erschließungsring ausgehend bei Bedarf noch angelegt werden.

Die noch vorhandenen, nicht weiter auszubauenden Wirtschaftswege im Planbereich dienen neben ihrem eigentlichen Zweck (Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) noch der Unterbringung von Versorgungsanlagen und -leitungen. Sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und somit von der Nutzung her gegenüber den sonstigen Verkehrsflächen eingeschränkt, um insbesondere im Südwesten des Plangebietes Durchgangsverkehr auszuschließen.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind an den Straßeneinmündungen die jeweils erforderlichen Sichtwinkel festgesetzt worden.

Ebenso wurde die schlechte verkehrliche Situation im nordwestlichen Planbereich durch Umlegung der spitzwinkligen Einmündung der Straße "Am Bahndamm" -die die Funktion einer Sammelstraße für den Ortsteil Westerenger hat- in die "Spenger Straße" (K 20) entscheidend durch den Neubau einer rechtwinkligen Einmündung verbessert.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind auf den Betriebsgrundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen.

Entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sieht der Plan Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Fläche für die Landwirtschaft vor, wobei das Flurstück 286 mit der jetzt getroffenen Festsetzung von der Ausweisung im Flächennutzungsplan abweicht. Diese Abweichung resultiert aus Untersuchungen, wonach eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für das gesamte im Flächennutzungsplan in diesem Bereich ausgewiesene GE-Gebiet mit ver-

tretbaren wirtschaftlichen Kosten nicht möglich ist. Somit enthält der Bebauungsplan nur die ausgewiesenen GE-Flächen, für die eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann. Ebenso mußte berücksichtigt werden, daß ein Teil des vorher angesprochenen Flurstücks 286 für das geplante Regenwasserklärbecken benötigt wird. Da weiterhin auf diesem Grundstück die Verlegung des Vorfluters geplant ist, wurde hier von einer Festsetzung als Gewerbegebiet abgesehen.

Da sich an dieses Gewerbegebiet jedoch im Norden und Osten bereits bebaute Flächen -kleine Splittersiedlungen im Außenbereich- anschließen und im Westen, in etwa 300 m Entfernung, der Ortsteil Westerenger beginnt, waren hier aus Immissionsschutzgründen besondere Vorkehrungen erforderlich. So wurde das Gewerbegebiet unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. Juli 1974, geändert durch RdErl. vom 2. Nov. 1977 -SMBl. NW. 280- nach § 1 (4) BauNVO gegliedert und gemäß § 1 (5) BauNVO in der Nutzung eingeschränkt. Diese Gliederung, eine wirkungsvolle Eingrünung und ein großer Abstand zu den dichter bewohnten Bereichen der Stadt Enger tragen dazu bei, daß die Beeinträchtigungen, ausgehend von diesem Gebiet, möglichst gering gehalten werden.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden nach der vorhandenen Bebauung und nach der Lage und Einsehbarkeit dieses Gewerbegebietes vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei bzw. auf eins im Übergang zur freien Landschaft (Enger Bruch) festgesetzt worden. Für das Maß der baulichen Nutzung sind bei der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) die Höchstwerte als obere Grenze festgesetzt worden. Ausnahmen in bezug auf Bauweise, Firststellungen und Geschossigkeit sind möglich und in der Legende zum Bebauungsplan noch näher erläutert.

Der Bebauungsplan Nr. 36 enthält mehrere Festsetzungen über eine Ein- und Durchgrünung sowie ein Abpflanzungsgebot (Pflanzstreifen) zur landschaftlichen Einpassung des Gebietes. Neben den baubezogenen Festsetzungen, die bereits dem Übergang von der gewerblichen Nutzung zur freien Landschaft Rechnung tragen, ist durch die Festsetzung einer Mindesteingrünung auf den einzelnen Bau-

grundstücken, eines zusätzlichen Pflanzgebotes und der Pflanzstreifen eine größtmögliche Abschirmung der Baukörper, Schutz der vorhandenen Bebauung sowie eine Eingliederung in die Landschaft gewährleistet. Alle Eingrünungsfestsetzungen tragen ebenso zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung innerhalb der gewerblichen Bauflächen bei.

Darüber hinaus ist in mehreren Bereichen des Plangebietes erhaltenswerter Baumbestand (sowohl Einzelbäume, als auch Baumreihen) vorhanden. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BBauG wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als nachrichtliche Angabe ist im Plan die Trasse einer 110 kV-Leitung der EMR-GmbH eingetragen worden. Die Schutzstreifenbreite der Freileitung beträgt zu jeder Seite der Trasse 20 m.

Bedingt durch die Trasse der Freileitung wurde im Plan ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer 110 kV-Freiluftanlage mit Schaltgebäude ausgewiesen. Dieses Umspannwerk wird durch die Freileitung mit dem Werk Herford/Füllenbruch verbunden, wobei die nördliche Weiterführung die Verbindung nach Bünde darstellt.

Auf einem weiteren Baugrundstück für Versorgungsanlagen im östlichen Plangebiet ist ein Pumpwerksbau vorgesehen. Hier sollen die anfallenden Abwässer gesammelt werden und mittels einer Druckrohrleitung zum vorhandenen Kanal in der "Ringstraße" gepumpt werden.

Die Kanalisationsanlagen werden mit der Kläranlage der Stadt Enger ostwärts des Ortsteiles Belke-Steinbeck verbunden.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH (EWB), die Wasserversorgung durch das Wasserwerk Enger.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die EMR-GmbH sichergestellt.

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

Straßenbau: (einschl. Entwässerung)	597.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	5.000,-- DM
Straßen- und Fußwegbeleuchtung:	38.000,-- DM
Wasserversorgung:	21.000,-- DM
Kanalisation:	335.000,-- DM
Bepflanzung:	40.000,-- DM
Grunderwerb:	44.000,-- DM
insgesamt:	1.080.000,-- DM

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

401.000,-- DM

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 5 - 8 Jahren vorgesehen.

Enger, den 18. Juni 1980

S T A D T E N G E R

(Sieker)
Stadtdirektor

Diese Begründung beschloß der Rat am 18.6.1980 zum Bebauungsplan (Satzung).

Enger, den 19. Juni 1980

S T A D T E N G E R
Der Stadtdirektor
I.A.

(Flakowski)
Stadtamtmann

Hat vorgelegen
Detmold, den 16. 10. 80
Az.: 35.21.11-3027/E.22
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Der Regierungspräsident 22 Detmold

STADT ENGER