m20cmr01

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22 A "Auf dem Elm" der Stadt Enger

Aufgabe des Bebauungsplanes

Durch diesen Plan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung sowie für die Schaffung eines Ausgleichs für die mit der Planung verbundenen landschaftlichen Eingriffe.

So können und sollen mit Aufstellung dieses Planes in seinem Bereich mögliche Fehlentwicklungen vermieden, weitere Nutzungen der Grundstücke vorbereitet und geleitet sowie noch vorhandene Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung und Durchgrünung des Gebietes gesichert werden, um dadurch zu einer Wohnqualität, Nutzung und Bebauung 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 Baugesetzbuches und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Plangebietsbegrenzung

A. Im Norden:

Beginnend an dem nordwestlichen Grenzpunkt der Straße Auf dem Elm (Flurstück 382) in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 412 (Herforder Straße -L 712-) bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 71 (Weg).

B. Im Osten:

Jetzt in Richtung Süden weiterführend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 71. Dann die Pievitstraße querend und weiterlaufend an der westlichen Grenze des Flurstücks 73 (Engerheide) bis auf Höhe der östlichen Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 384.

C. Im Süden:

Danach abknickend in Richtung Westen, das Flurstück 28 entsprechend der östlichen Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 384 querend und weiterverlaufend an den südlichen Grenzen der Flurstücke 384 und 185. Jetzt um 7 m in südliche Richtung abknickend, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 429. Dann wieder schwenkend in Richtung Westen und an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 429 bis zum Flurstück 74 sich fortsetzend. Das Flurstück 74 (Auf der Flur) querend und in nördlicher Richtung an dessen westlicher Grenze bis zum Flurstück 213 (Pievitstraße) weiterführend. Nun an dessen südlicher Flurstücksgrenze in Richtung Westen weiterverlaufend bis auf Höhe des südwestlichen Grenzpunktes der Straße "Auf dem Elm" (Flurstücke 315 und 382).

D. **Im Westen:**

Ausgehend von dem unter **C.** genannten Endpunkt in Richtung Norden die Pievitstraße querend und an der westlichen Flurstücksgrenze der Straße Auf dem Elm weiterführend bis zu dem unter **A.** genannten Ausgangspunkt.

Lage und Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke gehören der Flur 4 der Gemarkung Enger an. Das Plangebiet liegt im Osten des Kernbereiches der Stadt Enger südlich angrenzend an die Herforder Straße -L 712-. Die Entfernungen zum engeren Stadtkern, zur Grundschule, zur Hauptschule sowie zum Gymnasium betragen ca. 1,3 / 1,6 / 1,7 und 2,0 km. Der Flächennutzungsplan der Stadt Enger in der wirksamen Fassung stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Ziel des Bebauungsplanes

Diese Vorgaben zugrundelegend bietet sich der Bereich unter Beachtung des landesplanerischen Zieles zur siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung für die Entwicklung weiterer Wohnplätze im Ortskern Enger an. Für die Schaffung dieser besteht auch ein Bedarf, da angesichts der vorhandenen Wohnungsknappheit und des zu registrierenden Bevölkerungszuwachses - Zuzug, Aufnahme von Aus- und Übersiedlern sowie Asylbewerbern - in der Stadt Enger weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen. Planungsalternativen in anderen Stadt- bzw. Ortsteilen sind nicht gegeben, da diese, soweit sie der Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich ausweist, weitestgehend bebaut sind.

Im übrigen ist die angestrebte Schaffung zusätzlichen Wohnraumes nicht durch Mehrfachnutzungen bestehender Gebäude realisierbar, da es sich bei dem Bestand überwiegend um Einfamilienhäuser handelt, die bereits umfassend genutzt werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt somit in der Bereitstellung weiterer Baumöglichkeiten, der Veränderung bestehender Verkehrsanlagen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Schaffung kleinerer, neuer Straßen zur rückwärtigen Erschließung.

Aufstellungserfordernis des Bebauungsplanes

Der Anstoß zur Aufnahme der Planung ergab sich aus den Erklärungen der entsprechenden Eigentümer im Bebauungsplanbereich, ihre Besitzungen einer Bebauung zuführen zu wollen. Die fraglichen Flurstücke werden gegenwärtig landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt.

Ein weiterer ausschlaggebender Fakt war die bestehende Wohnungsknappheit in der Stadt Enger. Um hier schnellstmöglichst für eine Verbesserung sorgen zu können, wurde seitens des Rates der Stadt die Verwaltung beauftragt, rechtlich mögliche Verfahrensverkürzungen nach dem BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Um diesem Auftrag entsprechend nachkommen zu können, wurde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Grundsätze der Bauleitplanung

Die Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dementsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren, um Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden, den Außenbereich zu entlasten und als Freiraum zu belassen und zu schützen.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wird unter Ziel 6 Abs. 1 des Gebietsentwicklungsplanes -Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke- der Vorrang der siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung gefordert. Diese besagt, daß die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen ist, die im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind. Aber auch bei Inanspruchnahme solcher durch die Regionalplanung als Siedlungsraum dargestellten Bereiche durch die Bauleitplanung sind die Belange des Freiraumes zu beachten.

Die vom Bebauungsplan Nr. 22 A erfaßte Fläche wird im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte (40 - 110 EW/ha) dargestellt. Dieses entspricht der vorzufindenden siedlungsstrukturellen Situation in allen Bereichen / Ortsteilen der Stadt Enger und war in den letzten Jahren Veranlassung zur Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung in diesen Bereichen durch Aufstellung von Bebauungsplänen, auf deren Grundlage die bauliche Tätigkeit bereits fortgeschritten ist. Konsequenterweise soll diese Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 22 A fortgeführt werden, um eine schwerpunktmäßige bauliche Konzentration in den Siedlungsbereichen zu erzielen.

Den Belangen des Freiraumschutzes wird durch eine flächensparende und umweltschonende Planung Rechnung getragen. Hier sind die geplante Siedlungsdichte von etwa 58 EW/ha sowie die umfangreichen Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes - An- und Abpflanzungen und eine prozentuale Eingrünung des Gebietes sowie Erhaltungsgebote - als entsprechender Ausgleich hauptsächlich für die Versiegelung von Bodenflächen durch die notwendige Anlage neuer Straßen und Wege zu nennen (vgl. Seite 5).

Die bestehende Planung stimmt mit den Zielen der Regionalplanung zum Freiraumschutz überein. Die Inanspruchnahme des mit Siedlungsfunktionen konkretisierten Gemeindegebietes ist gerechtfertigt.

Straßen- und wegemäßige Erschließung

Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen für den inneren Planbereich gesichert werden.

Die Haupterschließung und damit auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Herforder Straße -L 712 -) erfolgt über die vorhandenen Straßen Auf dem Elm und die mit ihrer spitzwinkligen Einmündung in die L 712 auf Höhe der Engerheide abzubindende Pievitstraße, wobei für die Pievitstraße, wie für alle anderen inneren Erschließungsstraßen, ein verkehrsberuhigter Ausbau -VB- vorgesehen ist. Es kann der entsprechende Aus- bzw. Umbau innerhalb der vorhandenen Wegeparzellen vollzogen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wie Aufpflasterungen, Pflanzinseln mit Bäumen, Parkstreifen, sollen dergestalt verwirklicht werden, um das angestrebte Ziel - größere Verkehrssicherheit - entsprechend realisieren zu können.

Für die weitere innere Erschließung ist im südlichen Planbereich die Anlage einer Stichstraße mit Wendeplatz in einer Breite von 5,5 m geplant. Im nordöstlichen Bebauungsplangebiet übernimmt die innere Erschließungsfunktion die in der Breite reduzierte (auf 6,5 m)

Verlängerung des Elmweges, welche dann auch in einem Wendeplatz endet. Ausgehend von der Elmwegverlängerung in südliche Richtung ist noch die Herstellung eines 3,5 m breiten Straßenstiches vorgesehen. Darüber hinaus ist die Erstellung von Fußwegverbindungen insbesondere zur Errichung des Kinderspielplatzes in Aussicht genommen.

Alle Maßnahmen zum Ausbau und zur Gestaltung des Straßenraumes im verkehrsberuhigten Bereich sollen unter Beteiligung der Bürger erfolgen.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkerhs wurde an der entsprechenden Straßeneinmündung der erforderliche Sichtwinkel festgesetzt.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl von Garagen oder Stellplätzen geschaffen werden. Eine besondere Festsetzung weiterer öffentlicher Parkflächen - außer den vorgeschlagenen Parkstreifen zum verkehrsberuhigten Ausbau - war nicht erforderlich.

Nutzung der Grundstücke

Im gesamten Plangebiet ist durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan Wohnnutzung vorgegeben.

Da an das Bebauungsplangebiet im Norden die stark befahrene L 712 und im Westen der Haupterschließungsstraßenzug Pievitstraße / Auf dem Elm angrenzt, konnte für die vorhandene und geplante Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen bis zu einer Bautiefe entlang dieser Straßen nur eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgeschrieben werden, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Ebenso wird das Plangebiet an der südöstlichsten Ecke von der geplanten Ostumgehung Enger (L 557 neu) tangiert und es schließen sich im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch hier wurde aus Immissonsschutzgründen südlich der 5,5 m breiten Erschließungsstichstraße die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet unter Ausschluß der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO getroffen. Für den verbleibenden Planbereich wurde in Anpassung an die vorhandene und umgebende Bebauung die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) vorgenommen.

Entlang der L 712 wurde ein 10 m breiter Pflanzstreifen auf den noch nicht bebauten Grundstücken ausgewiesen, wie auch auf der gesamten Länge der L 712 neue Zufahrten und Zuwegungen aus dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden. Eine lückenlose Einfriedigung der Grundstücke gegenüber der Landesstraße ist vorgeschrieben. Bestehende Anschlüsse bei vorhandener Bebauung sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die festgesetzten Abstände, Abpflanzungen und Schallschutzmaßnahmen (siehe Legende) tragen zur Besserung der Gesamtsituation im Einwirkungsbereich der Landesstraße bei.

Gestaltungsregelungen, Bauweise, überbaubare Flächen

Gestaltungsregelungen (Dachformen und -neigungen, Firstrichtungen, Geschoßzahlen, Drempelhöhen, Dachaufbauten, Farbe der Dachdeckung), Höhenlage der Gebäude, Bauweise und die vorgeschlagenen Flurstücksparzellierungen in Bezug auf Größe und Zuschnitt wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie nach Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen. Alle Ausweisungen wurden auch unter Berücksichtigung der Art und Lage der Baugebiete getroffen.

Die überbaubaren Flächen sind zur Absicherung der vorhandenen Bebauung und zu einer flexiblen Gestaltung der Neubebauung in ausreichendem Maße ausgewiesen worden.

Grünausweisungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist ausreichend groß bemessen (634 qm) und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebietes und darüber hinaus angrenzender Wohnbereiche erfaßt.

Für Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem kann die Anlage an dem geplanten Standort gefahrlos erreicht werden. Ein sicheres Spielen ist aufgrund der Lage abseits von Verkehrsstraßen (erreichbar nur über Fußwege) ebenfalls gewährleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 22 A enthält intensive Festsetzungen über Ein- und Durchgrünungen sowie Abpflanzungen. Somit ist durch die Festsetzung eines 10 m breiten Pflanzstreifens, einer Mindesteingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken und zusätzlicher An- und Abpflanzungsgebote eine größtmögliche ökologische Aufwertung des Planbereiches vorgegeben. Alle Eingrünungen tragen zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung sowie Sauerstoffanreicherung der Luft innerhalb der Bauflächen bei.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB aufgenommen, weil in mehreren Bereichen des Plangebietes erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist.

Hinzuweisen ist letztlich noch auf die Beachtung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Enger vom 5.11.1987.

Kompensationsmaßnahmen

Die von der Realisierung der Planung betroffene noch freie Fläche im B.-Plan Nr. 22 A stellt sich z.Zt. als Ackerfläche dar. Als Ausgleich für den nicht zu vermeidenden landschaftlichen Eingriff (Grundflächenversiegelung) wird eine entsprechende Ackerfläche, im Besitz der Gemeinde stehend, ökologisch aufgewertet.

Größe der Ausgleichsfläche:

Freifläche im B.-Plan etwa 25.250m² Wohnbaufläche; davon entfallen auf neue Erschließungsflächen etwa 2.725 m²; verbleiben 22.525 m² zu bebauende Fläche. Hier ergibt sich bei einer festgesetzen Grundflächenzahl von 0,4 bei Berechnung mit 0,35 ein Wert von 7.885 m² Ausgleichsfläche. Versiegelungsfläche insgesamt: 10.600 m², die auszugleichen sind.

Die in einer Größe von 1,06 ha ökologisch aufzuwertende Ackerfläche liegt in der Gemarkung Siele Flur 1 Flurstück 60 und steht im Eigentum der Stadt Enger. Die Aufwertung geschieht auf einer Teilfläche des Flurstücks 60 durch eine Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald.

Dieses Grundstück eignet sich für diese Maßnahme, da ansatzweise schon Bepflanzung bzw. Aufforstungsmaßnahmen gegeben bzw vorgesehen sind. Auch ist nach dieser Maßnahme noch weitere Aufforstungsfläche gegeben (siehe nachgehefteter Übersichtsplan).

Somit können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes als ausgeglichen gelten.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Festsetzungen und Anregungen unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz und Denkmalpflege brauchen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter Beteiligung und nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde nicht getroffen werden. Ein Hinweis über bei Erdarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Enger sichergestellt, die Stromversorgung des Plangebietes durch die EMR-GmbH Herford. Die Gasversorgung kann durch die Energie- und Wasserversorgung Bünde (EWB) sichergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist in den Entwässerungsentwürfen der Stadt Enger erfaßt. Die vorhandenen Kanalisationsanlagen sind den Erfordernissen des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern. Notwendige Leitungsrechte sind im Plan festgesetzt worden. Die Abwässer werden dem südöstlich des Ortsteiles Belke-Steinbeck liegenden Klärwerk der Stadt Enger zugeführt.

Nach den Ergebnissen des baugrundtechnischen Gutachtens des Erdbaulabors Schemm, Borgholzhausen, ist eine Regenwasserversickerung im Untersuchungsgebiet nicht möglich.

Kostenschätzung

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

Straßenbau nebst Umgestaltung (VB) einschl. Entwässerung	=	510.000,-- DM
Fußwege einschl. Entwässerung	=	29.000,-- DM
Straßen- und Fußwegbeleuchtung	=	76.000,-- DM
Kanalisation	=	173.000,-- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünfläche	=	35.000,-- DM
Grunderwerb (40,-- DM/qm)	=	147.000,-- DM
Gesamtkosten	=	970.000,-- DM

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Enger ca. 150.000,-- DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 5 Jahren vorgesehen.

Aufgestellt:

KREIS HERFORD
- Der Oberkreisdirektor -
Bauordnungs- und Planungsamt

Bezirksregierung 22 Detmold

Hat vorgelegen
Detmold, den 26. JUNI. 95
Bezirksregierung
I.A.

Stadt Enger
-Der Stadtdirektor -
In Vertretung
(Rieke)

Enger, den 19.12.94

Es wird bestätigt, daß zu der Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 22 A "Auf dem Elm" als Satzung die vorstehende Begründung beschlossen wurde.
Enger, den 19.12.94

Stadt Enger -Der Stadtdirektor-
Im Auftrag
(Heidsiek)

Einheimische, standorttypische Laubbäume

1. Größe:

Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Wildkirsche, Winter- und Sommerlinde, Ulme.

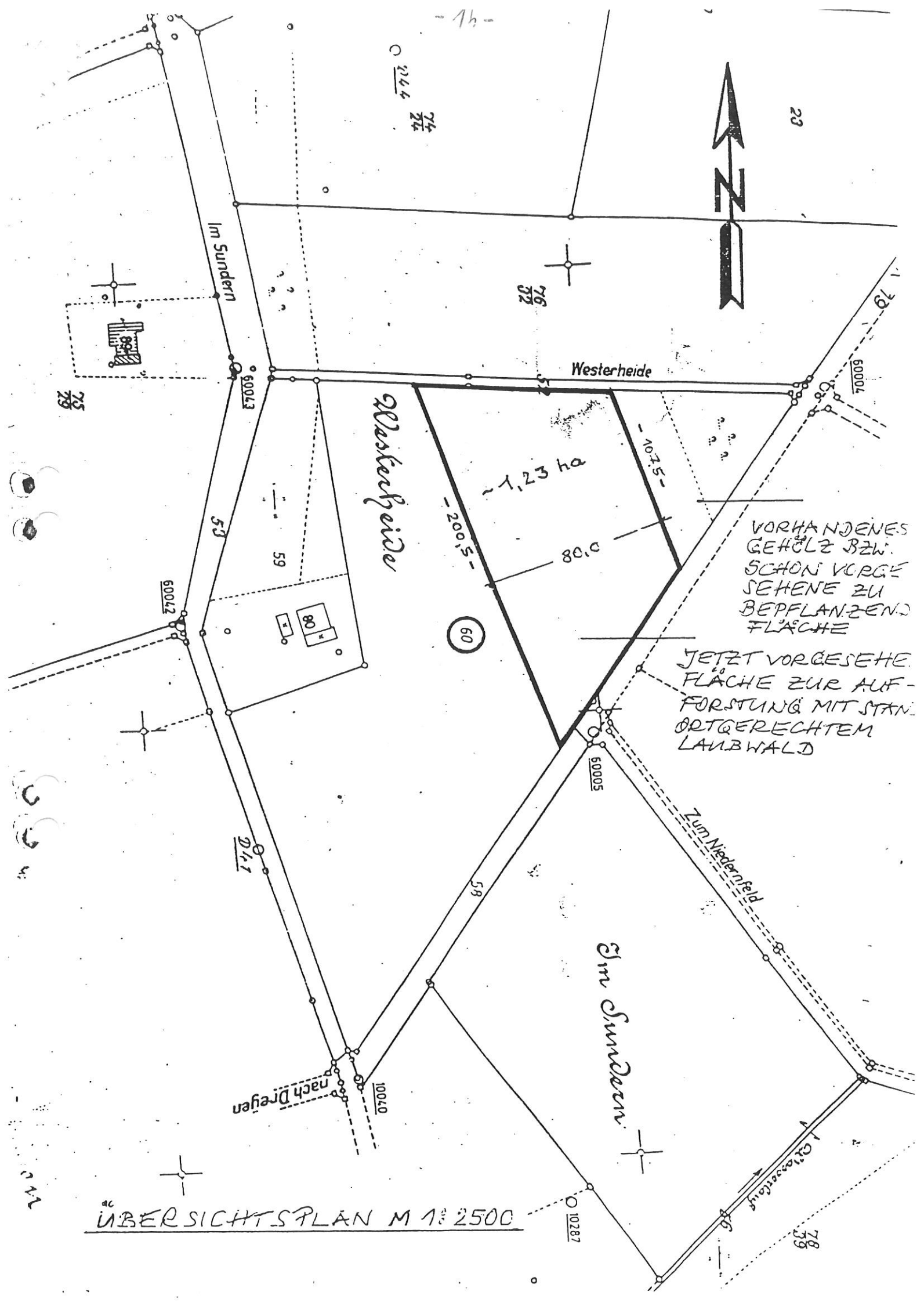
2. Größe:

Roterle, Birke, Hainbuche, Zitterpappel, Eberesche, Feldahorn, Stechpalme, Wildapfel (Malus communis).

Sträucher:

Haselnuß, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, frühe Traubenkirsche, Schwarzdorn, Faulbaum, Hagebutte, Salweide, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball.

Dienstliche Kopie des Kreises Herford


- 1h -
N
Im Sundern
Westerheide
60004
60003
60042
60005
60040
10287
Zum Niedernfeld
Westerheide
~ 1,23 ha
~ 200,5 -
~ 107,5 -
80,0
60
VORHANDENES GEHÖLZ BZW. SCHON VORGESEHENE ZU BEPFLANZENDE FLÄCHE
JETZT VORGESEHENE FLÄCHE ZUR AUFFORSTUNG MIT STANDORTGERECHTEM LAUBWALD
Im Sundern
nach Dreyer
Ostbachtal
ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500