

94



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17
"Wigbertstraße"
der Stadt Enger

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 -BGBI. I S. 2256- 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 Nordosten: durch die Nordostgrenze der "Meller Straße" (L 712);
- im Südosten: die "Meller Straße" überquerend, dann durch die Nordwestgrenze der "Ringstraße";
- im Südwesten: durch die Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 10 und die Südwestgrenze der "Nordhofstraße";
- im Nordwesten: die "Nordhofstraße" überquerend und weiterverlaufend an der Nordwestgrenze der "Elsestraße", dann die "Wigbertstraße" überquerend und an deren Nordostgrenze weiterführend bis zur Südostgrenze der durchgehenden "Elsestraße", jetzt weiterverlaufend entlang der Südostgrenze der "Elsestraße", die "Meller Straße" überquerend und auf die Nordostgrenze dieser Straße treffend.

Der seit dem 6. Juli 1973 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den Bereich nordöstlich der "Wigbertstraße", die südwestlich der "Wigbertstraße" liegenden Flurstücke 292, 340 und 289 sowie das im Süden des Plangebietes befindliche Flurstück 10 als Wohnbaufläche, den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und als Fläche für den überörtlichen Verkehr (L 712) dar.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtteil des Stadtkernes Enger. Im Plangebiet befindet sich der Standort der

Hauptschule. Die Entfernungen zum engeren Stadtkern und zum "Widukind-Gymnasium" betragen ca. 550 und 600 m.

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 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 die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen im inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird von der "Meller Straße" (L 712), der "Ringstraße" sowie den noch auszubauenden Straßen "Nordhofstraße" und "Elsestraße" übernommen, während die innere Erschließung durch die "Wigbertstraße" sowie die teilweise erstmalig zu erstellende "Albertstraße" als Stichstraße mit Wendeplatz in einer Breite von 6,5 m wahrgenommen wird. Ein Fußweg vom Wendeplatz der "Albertstraße" zur "Meller Straße" erschließt weiterhin den Planbereich.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind an den 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.

Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Festsetzung der für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) bislang in Anspruch genommenen und darüber hinaus noch benötigten Flächen lt. Flächennutzungsplan.

Auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf sind Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche ausreichend groß festgesetzt worden. Ebenso sind Freiflächen für Schulsportanlagen, Schulhof und Parkplätze tlw. vorhanden. Der weiteren Sicherung dient der Bebauungsplan.

Die von den äußeren Erschließungsstraßen (Nordhofstraße, Elsestraße) und insbesondere von der "Meller Straße" und "Ringstraße" ausgehenden Belästigungen sowie die Sicherung und Schaffung der Möglichkeiten einer kleingewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 -BGBI. I S. 1763- nebst Sicherung einer Tankstelle an der "Meller Straße" und die Beeinträchtigungen (Schall, Lärm) durch die an die Wohnbebauung im Plan angrenzende Hauptschule haben dazu geführt, daß für die gesamte Wohnbaufläche eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) getroffen wurde. Eine abgestufte ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3 und 5 BauNVO ist Bestandteil der Festsetzungen geworden.

Der sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches an der "Meller Straße" befindliche Gewerbebetrieb Ebmeyer (Fuhrgeschäft, Baustoffgroßhandel) läßt sich aufgrund seiner Eigenart nicht in ein Allgemeines Wohngebiet einordnen. Hieraus ergibt sich die Konsequenz, diesen Betrieb in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet zu verlagern und zu überplanen. Demzufolge enthält dieser Bebauungsplan in dem entsprechenden Bereich keine zusätzlichen Festsetzungen über Immissionsschutzmaßnahmen u.ä.

Die Festsetzungen der Geschoßzahlen, 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 Bauinteressenten und Grundstückseigentümer im Plangebiet vorgenommen.

Auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) wurde verzichtet, da im Plangebiet lediglich eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung auf großzügig ausparzellierten Flurstücken vorgesehen ist und somit auf jedem Grundstück die Möglichkeit zur Anlage eines Kleinkinderspielplatzes besteht. Darüber hinaus können die Schulanlagen (Sportplatz, Schulhof) als Kinderspielplätze genutzt werden.

Das vorhandene Gewässer II. Ordnung ist seit Jahren verrohrt. Die zunächst vorgesehene Überbauung ist nach Anhörung gem. § 2 Abs. 5 BBauG zurückgenommen worden.

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, eine entsprechende Umformerstation ist im Bebauungsplan auf dem Schulgelände vorhanden.

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

Straßenbau: (einschl. Entwässerung)	265.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	6.000,-- DM
Straßen- und Fußwegbeleuchtung:	25.000,-- DM
Wasserversorgung:	5.000,-- DM
Kanalisation:	95.000,-- DM
Grunderwerb:	75.000,-- DM
Verlagerungskosten:	30.000,-- DM
	<hr/>
	501.000,-- DM
	=====

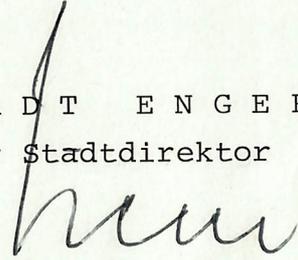
Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Enger

187.750,-- DM.

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

Enger, den 19. Mai 1980

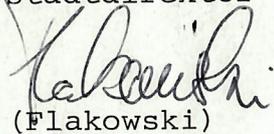
S T A D T E N G E R
Der Stadtdirektor



Die vorstehende Begründung wurde mit Beschluß des Rates vom 19.5.1980 zu der Satzung beschlossen.

Enger, den 19. Mai 1980

Der Stadtdirektor
I.A.



(Flakowski)

Stadttammann



Hat vorgelegen
25. 8. 80

Detmold, den 25. 8. 80

35. 21. 11-302 W E. 19

