

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 19 "Im Dören" 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 -BGB1. 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 "Meller Straße",
im Südosten: durch die Südostgrenze der "Elsestraße",
im Südwesten: durch die Südwestgrenze der "Wigbertstraße",
im Nordwesten: durch die Nordwestgrenze der "Auguststraße".

Der seit dem 6. Juli 1973 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Peripherie des Stadtkernes Enger. Die Entfernungen zum engeren Stadtkern, zur Hauptschule und zum "Widukind-Gymnasium" betragen ca. 700, 300 und 500 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 insbesondere im inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird übernommen von der "Meller Straße" (L 712) und der Auguststraße sowie den noch auszubauenden Straßen "Wigbertstraße" und "Elsestraße".

Entgegen früheren Vorstellungen wird die Elsestraße an die Meller Straße (L 712) angebunden. Als äußere Erschließung am Rande des Plangebietes ist ihre Bedeutung im Laufe der Zeit als Verbindung zum Schulbereich der Hauptschule bzw. des Gymnasiums gestiegen. Die angestrebte Verbreiterung des Regelprofils auf 10 m trägt ihrer Aufgabe ausreichend Rechnung.

Gegen die Anbindung der Elsestraße an die Meller Straße erhebt der Straßenbaulastträger keine Bedenken. Sein Vorschlag zur Kreuzungsausgestaltung geht mit den Bemühungen der Stadt Enger im Bebauungsplanentwurf Nr. 5 "Opferfeldstraße" konform. Zum Abschluß dieses Verfahrens sind die seit langem ruhenden Beratungen inzwischen wieder aufgenommen worden. Die innere Erschließung erfolgt durch den Ausbau des "Dornbuschweges" und die erstmalige Herstellung der "Rudolfstraße" und des "Johannaweges". Weiterhin wird der Planbereich fußläufig erschlossen durch den Verbindungsweg vom Erschließungsring ("Rudolfstraße" - "Dornbuschweg") zur "Meller Straße". 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 von Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden. Zusätzlich ist im Bebauungsplan an der "Rudolfstraße" ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Die von den äußeren Erschließungsstraßen ("Auguststraße", "Wigbertstraße", "Elsestraße") und insbesondere von der "Meller Straße" (L 712) ausgehenden Belästigungen sowie die Sicherung und Schaffung der Möglichkeiten einer kleingewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung

(BauNVO vom 15. Sept. 1977 -BGBI. I S. 1763-) haben dazu geführt, daß für das gesamte Plangebiet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) getroffen wurde.

Sofern weiterhin Beeinträchtigungen und Belästigungen durch den etwa 130 m nordwestlich von der ersten Wohnbebauung entfernt liegenden Gewerbebetrieb (Sargfabrikation) in einer nicht vorhersehbaren Intensität auftreten sollten, müßten an den Betriebsgebäuden entsprechende technische Schutzmaßnahmen getroffen und/oder An- bzw. Abpflanzungen auf dem Betriebsgelände vorgenommen werden.

Die Festsetzung der Geschöszahlen, 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 im Plangebiet vorgenommen.

Auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfeld) 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 Kleinkinderspielfeldes besteht.

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, entsprechende Umformerstationen sind im Bauungsbereich vorhanden bzw. vorgesehen.

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

Straßenbau: (einschl. Straßenentwässerung)	402.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	14.000,-- DM
Straßen- und Fußwegbeleuchtung:	5.000,-- DM
Kanalisation:	43.000,-- DM
Grunderwerb:	<u>54.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	518.000,-- DM =====

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

143.750,-- DM
=====

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

Enger, den 29. Januar 1979

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


Bürgermeister


Ratsherr


Schriftführer

Hat vorgelegen
Detmold, den 30. 5. 79
Az.: 35. 21. 11 - 3027 E. 76

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

