

Begründung:

Inhalt:

1. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
2. Grenzen des Plangebietes und örtliche Gegebenheiten
3. Bisherige Flächendarstellungen
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung
 - 4.1 Belange des Wohnens und des Ortsbildes
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Gewässerschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Ver- und Entsorgung
6. Öffentlicher Personennahverkehr
7. Altlasten
8. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
9. Bodenordnung

1. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Durch die Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rückwärtige Wohnhausbebauungen von Grundstücken nordöstlich der Kaiserstraße geschaffen werden.

2. Grenzen des Plangebietes und örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet der Satzung wird begrenzt durch die Kaiserstraße (Hausnummern 102 – 116), die nördliche Grenze des Flurstückes 94, die südwestliche Begrenzung des in Nord-/Ostrichtung verlaufenden offen geführten Grabens, die östliche Grenze des Flurstücks 145/36 (Hausnummer Kaiserstraße 102).

Im Plangebiet ist an der Kaiserstraße auf allen Wohnbaugrundstücken eine freistehende, 2½ - geschossige Straßenrandbebauung vorhanden. Die Wohnhäuser stammen aus der 1. Hälfte dieses Jahrhunderts. Die rückwärtigen Teilflächen der betreffenden Grundstücke werden als Gärten genutzt.

Nördlich angrenzend befindet sich die Lukaskirche mit ergänzenden baulichen Einrichtungen, wie z. B. Pfarrhaus und Gemeindesaal. Auf rückwärtigen Teilflächen dieser Liegenschaft wurde ein Kindergarten errichtet.

Die nördlich und westlich an das Kirchengrundstück angrenzenden verdichteten Wohngebiete sind überwiegend mit 3-geschossigen Wohnhäusern in Zeilenbauweise bebaut.

Die südwestlich und östlich des Plangebietes gelegenen unbebauten Flächen werden als Acker- bzw. Grünland genutzt.

3. Bisherige Flächendarstellungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung

Über das unter Punkt 1 dargestellte Planungsziel hinaus, soll durch die zusätzlichen Wohnhausbebauungen eine angemessene Abrundung der vorhandenen Bauungen, unter besonderer Beachtung des Gewässerschutzes, erfolgen.

Durch die Schaffung des neuen Planungsrechtes soll ein Beitrag zur Deckung des im Ortsteil Belke-Steinbeck vorhandenen Bedarfs an verfügbaren Wohnbaugrundstücken geleistet werden.

4.1 Belange des Wohnens und des Ortsbildes

Das Plangebiet wird entsprechend der Prägung der vorhandenen Straßenrandbebauung und der Umgebungsnutzungen als allgemeines Wohngebiet gem.

§ 4 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) für die Errichtung von zusätzlichen Wohnhäusern ausgewiesen/ergänzt. Nach den Planfestsetzungen werden deshalb andere Nutzungsarten ausgeschlossen. Zulässig sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dach und einer Dachneigung von max. 38 °.

Für die vorhandene Straßenrandbebauung liegt bereits die Voraussetzung für die städtebaurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – vor. Für diese vorderen Grundstücksteilflächen werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um den Bestand auf Dauer planungsrechtlich zu sichern. Hierbei wurde eine Grundstücktiefe von 35 m zugrundegelegt, damit verbleiben auch zukünftig ausreichend tiefe Hausgärten.

4.2 Verkehrserschließung

Der Satzungsbereich ist durch die Kaiserstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die rückwärtigen Wohnbaugrundstücke sollen durch private Wohnwege erschlossen werden.

4.3 Gewässerschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft

Gewässerschutz:

An der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein offen geführter Graben - namenloses Gewässer zweiter Ordnung A 1 - . Zu diesem ist ein Mindestabstand von 5m – gemessen ab Böschungsoberkante – entsprechend der „Blauen Richtlinie“ einzuhalten, und mit standortgerechten Gehölzen (Erlen, Weiden) zu bepflanzen. Der Forderung wird durch die längs des Bachlaufes in einer Tiefe von 10m ausgewiesenen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen umfassend entsprochen.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen:

Im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist davon auszugehen, daß für die vorderen, an der Kaiserstraße gelegenen, Flächen bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, da dieser Bereich, wie schon unter Punkt 4.1 ausgeführt, nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt die geplanten Vorhaben im bisherigen Außenbereich (siehe Anlage 1).

Für die Bewertung des Kompensationsbedarfs wurde die Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes NRW herangezogen.

Ausgangszustand:

Bei den nordöstlichen Teilflächen des Satzungsgebietes (schraffierte Flächen) in einer Gesamtgröße von ca. 5 300 qm handelt es sich um den Biotoptyp „Zier- und Nutzgarten, strukturarm“.

Eingriff:

Bei der Neuplanung als allgemeines Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4, sodaß im Zusammenhang mit der Berechnung der Kompensationsfläche eine Überbauung von 40% zugrunde gelegt wird.

Der zusätzliche Eingriff durch die teilweise Versiegelung der privaten Verkehrsflächen und der Stellplätze umfaßt eine Fläche von ca. 400m². Hierbei wird davon ausgegangen, daß diese Flächen nach den Planfestsetzungen mit wasserdurchlässigen Materialien in großfugiger Ausführung hergestellt werden.

Ausgleich:

Der Ausgleich für den Eingriff durch Überbauung und teilweise Versiegelung soll im Plangebiet selbst erfolgen. Hierfür wird als Ausgleichsmaßnahme unmittelbar an der südlichen Grenze des Bachlaufes eine 10 m tiefe Fläche festgesetzt (s. Anlage 1).

Es sind folgende Anpflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Pro 100 m² Ausgleichsfläche 40 Sträucher 2xv und 2 Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: *Salix caprea*, *Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus frangula*.

Die vorhandenen Bäume, als Kopfbäume gestutzte Birken, können in die Bepflanzung integriert werden.

Diese Ausgleichsmaßnahme fügt sich in das Biotopvernetzungs-konzept der Stadt Enger ein, das nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend die Anlage von Baumhecken, Gehölzstreifen und Ufergehölzen mit vorgelagerten Säumen vorsieht. Der angestrebte Biotopverbund wird damit ergänzt und erweitert, sodaß es neben dem rein flächenbezogenen Ausgleich zu einer qualitativen Aufwertung des Biotopverbundes kommt.

Durch dieses Vorgehen erfolgt zugleich ein 100%iger Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet selbst.

Für eine eindeutige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme wurde je eine getrennte Bewertung der Eingriffe für das östliche und westliche Teilgebiet durchgeführt.

Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung "Kaiserstraße" (westlicher Teil)								
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
<i>(Abgrenzung des Untersuchungsraumes und Darstellung der Teilflächen siehe Plan)</i>								
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
2	4.1	Zier- und Nutzgarten	880	2	1	2	1.760	
		Summe	880			Gesamtflächenwert A		1.760
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
1		Planung						
		Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)						
1.1	4.1	Zier- und Nutzgarten	415	2	1	2	830	
1.4	1.1	Bebaute Fläche	275	0	1	0	0	
2		Freiflächen						
2.1	8.1	Hecken und Gebüsch	150	6	1	6	900	
3		Verkehrsfläche						
3.1	1.1	Fugenpflaster	115	0,5	1	0,5	58	
		Summe	0			Gesamtflächenwert B		1.788
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)								
							28	

Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung "Kaiserstraße" (östlicher Teil)							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
(Abgrenzung des Untersuchungsraumes und Darstellung der Teilflächen siehe Plan)							
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
2	4.1	Zier- und Nutzgarten	4.460	2	1	2	8.920
		Summe	4.460			Gesamtflächenwert A	8.920
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1		Planung					
		Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)					
1.1	4.1	Zier- und Nutzgarten	2.030	2	1	2	4.060
1.4	1.1	Bebaute Fläche	1.355	0	1	0	0
2		Freiflächen					
2.1	8.1	Hecken und Gebüsch	790	6	1	6	4.740
3		Verkehrsfläche					
3.1	1.1	Fugenpflaster	285	0,5	1	0,5	143
		Summe	0			Gesamtflächenwert B	8.943
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							
							23

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden oder unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes erhaltenswerten Gebäude.

5. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sollen im Mischsystem entwässert werden. Der in der Kaiserstraße vorhandene Hauptsammler verfügt über ausreichend freie Kapazitäten, um das auf den neuen Wohnbaugrundstücken anfallende Abwasser aufnehmen zu können.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.10.1996 erstmals bebaut oder versiegelt werden, auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Wegen der im Stadtgebiet von Enger vorherrschenden bindigen Böden sind einfache Versickerungsanlagen, wie z.B. Muldenversickerung, für die Beseitigung des Regenwassers nicht geeignet. Für die unmittelbar an den Bachlauf – namenloses Gewässer A 1 – angrenzenden Wohnhausgrundstücke besteht jedoch die Möglichkeit, das Oberflächenwasser/Regenwasser in den Graben einzuleiten. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Herford – Amt für Umwelt- und Infrastrukturentwicklung - zu beantragen.

Das vorhandene Kanalsystem der Stadt Enger befindet sich auf neuestem technischen Stand. Gleichzeitig ist für die vg. Grundstücke die „ortsnahe“ Einleitung gegeben.

Damit sind die Forderungen des § 51a LWG erfüllt.

6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch 2 Linien an den ÖPNV (öffentlichen Personennahverkehr) angebunden. Die Haltestelle für beide Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe im Kreuzungsbereich Kaiserstraße/ Minden-Weseler-Weg. Die Linie 354 der BVO

(Busverkehr Ostwestfalen GmbH) bedient die Strecke Bielefeld/Bünde, die Linie 647 - ebenfalls der BVO - die Strecke Enger/Herford.

7. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

8. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	12.120 m ²
Wohnerschließungswege	480 m ²

Zahl der Wohneinheiten:

geplant	ca. 8 WE
---------	----------

9. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung teilweise Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.