

Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 31 A "Hasenpatt"

-Satzungsfassung-

BEGRÜNDUNG

Verfasser:

Enderweit & Partner GmbH

Institut für Planung und Projektmanagement

Gadderbaumer Straße 19

33602 Bielefeld

Stand der Bearbeitung:

Juni 1997

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3 Vorliegende Planungen	5
1.4 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung	5
1.5 Kartengrundlage	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziele	5
3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung und Bebauungsplan- Festsetzungen	6
3.1 Belange des Wohnens	6
3.2 Belange der Wirtschaft und der Versorgung der Bevölkerung	7
3.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes	7
3.3.1 Natur- und Landschaftsschutz	7
3.3.2 Hochwasserschutz	8
3.3.3 Altablagerungen	8
3.4 Belange des Ortsbildes und der Stadtgestaltung	9
3.5 Belange des Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehrs	9
3.6 Belange der Ver- und Entsorgung	10
3.7 Belange des Gemeinbedarfs	10
3.8 Denkmalschutz	11
3.9 Bodenordnung	11
3.10 Flächenbilanz der zulässigen Nutzungen	11

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 25.09.1995 beschlossen, daß der Bebauungsplan Nr. 31 A im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet „Hasenpatt“ aufgestellt werden soll.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlicher Auslegung der alternativen Plankonzepte vom 06.02. - 08.03.1996 im Rathaus der Stadt Enger durchgeführt. Eine öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Veröffentlichung in den örtlichen Tageszeitungen am 29.01.1996. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden durch Anschreiben persönlich informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein.

Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergab, daß die vorgestellte Variante B der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde zu legen ist. Dieses Vorgehen wurde auch vom Rat der Stadt Enger am 12.06.1996 beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31 „Hasenpatt“ vor. Für den durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 A Teilbereich soll der Bebauungsplan Nr. 31 zum Satzungsbeschluß aufgehoben werden.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskernes der Stadt Enger. Die Abgrenzung beim Aufstellungsbeschluß wurde wie folgt vorgenommen:

im Norden	durch den Bolldammbach
im Osten	durch die Straße „Hasenpatt“
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstückes 600 (Flur 7)
im Westen	durch die Bahnhofstraße

Die genauen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.

1.3 Vorliegende Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

1.4 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist geprägt durch vorhandene Wohnhausbebauungen an der Bahnhofstraße und der Straße „Hasenpatt“ sowie durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb (Gerberei) an der Straße „Hasenpatt“. Im wesentlichen sind hier Ein- und Mehrfamilienhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vorhanden. Die überwiegende Dachform der Gebäude ist das Satteldach bzw. das Walmdach.

Teilflächen des Flurstückes 600 werden derzeit als Gartenland genutzt.

Die äußere Erschließung ist über die das Plangebiet nach Westen begrenzende Bahnhofstraße sowie durch die im Osten verlaufende Straße „Hasenpatt“ gegeben; eine innere Erschließung des Plangebietes fehlt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Bolldamm-bach. Nördlich des Bolldammbaches - außerhalb des Plangebietes - verläuft auf der ehemaligen Kleinbahntrasse ein Fuß- und Radweg.

1.5 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarten, die im Maßstab 1:1.000 vorliegen, hergestellt worden.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31 „Hasenpatt“ vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für Teilflächen des Bebauungsplangebietes hat sich als notwendig erwiesen, da die Flächen des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Gewerbebetriebes der Gerberei (Hasenpatt Nr. 4), die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden sind, zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen.

Der ehemalige Gerbereibetrieb wurde durch Eintragung in die Denkmalliste unter Denkmalschutz gestellt. Mit Übernahme des Grundbesitzes durch die Stadt Enger ist die Nutzung zu aktivieren, z.B. museale Nutzung vorrangig durch Vereine evtl. auch durch die Stadt Enger.

Durch die Sicherung des Gebäudebestandes der Gerberei kann die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Erschließung der noch unbebauten Flächen des Flurstückes 600 nicht mehr von der Straße „Hasenpatt“ aus erfolgen. Um die Bebauungsmöglichkeiten für die Freiflächen zwischen Bahnhofstraße und der Straße „Hasenpatt“ sicherzustellen, ist die Entwicklung eines geänderten Erschließungskonzeptes notwendig. Eine Überarbeitung des Erschließungskonzeptes hat der Notwendigkeit der Erschließung des - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 A gelegenen - Flurstückes 481 Rechnung zu tragen.

Folgende Entwicklungsziele werden für das Plangebiet angestrebt:

- ⇒ Planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes der ehem. Gerberei (Hasenpatt Nr. 4)
- ⇒ Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangebietsinneren sowie die planungsrechtliche Sicherung des sonstigen vorhandenen Gebäudebestandes
 - WA-Gebiet in zweigeschossiger Bauweise
 - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), dadurch wird Flexibilität für die zulässigen Bebauungen als Einzel- und Doppelhäuser erreicht.
- ⇒ Der Neugestaltung des Erschließungssystems von der Bahnhofstraße aus (unter Berücksichtigung der Erschließung des Flurstückes 481).

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung und Bebauungsplan-Festsetzungen

3.1 Belange des Wohnens

Um die im Plangebiet vorhandenen baulichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird der Bereich unter Berücksichtigung des Bestandes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht ebenfalls den Festsetzungen des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31.

Für die neu geplante Wohnhausbebauung auf dem Flurstück 600 wird ebenso ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung

wurde für den Bereich entlang der Bahnhofstraße eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 und für den übrigen Teilbereich eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

In diesem Bereich ist die Realisierung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Nutzung des Dachgeschosses, ohne daß damit ein weiteres Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NW entsteht.

Bezüglich der Geschossigkeit der Gebäude wird zur Veranschaulichung auf die Systemquerschnitte in der Planzeichenerklärung unter "Maß der baulichen Nutzung" verwiesen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten werden als unzulässig festgesetzt, da sie im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung nicht sinnvoll sind. Die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes Hasenpatt Nr. 4 als museale Einrichtung ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets möglich.

3.2 Belange der Wirtschaft und der Versorgung der Bevölkerung

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Art der zulässigen Nutzungen in dem Baugebiet ist eine kleinteilige Mischung der Wohnnutzungen mit verträglichen gewerblichen Nutzungen sowie mit der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen zulässig.

3.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes

3.3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen besteht entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 bereits Baurecht.

Durch die Neuauftellung des Bebauungsplanes werden für die betreffenden Grundstücksflächen nicht erstmalig die Voraussetzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz geschaffen. Die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen wurden so getroffen, daß mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft in dem Maß zulässig sind, die bereits der alte Bebauungsplan ermöglichte. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, daß für diese Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der zulässigen Wohnhausbebauung und Erschließungsanlagen hervorgerufen werden, keine Ausgleichs- und Ersatzpflicht besteht.

Es ist planerisches Ziel, die Eingriffe durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich Art und Umfang der zu versiegelnden Flächen sowie durch Festsetzungen für

Pflanzbindungen auf nicht überbaubaren Flächen, einzugrenzen. Die Festsetzung von überbaubaren Flächen wurde so getroffen, daß die vorhandene Gehölz- und Baumreihe entlang des Bolldammbaches erhalten werden kann. Für den Erhalt von Bäumen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Enger zu beachten.

Es ist planerisches Ziel, den an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Bolldammbach naturnah zu gestalten. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen worden, daß im Bereich von 5m zum Bachlauf eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig ist.

3.3.2 Hochwasserschutz

Der Bolldammbach unterliegt möglichen Hochwasserereignissen. Im Bestandsplan sowie im Nutzungsplan wurden, gemäß des „Gewässernachweises Bolldammbach“, die möglichen Überschwemmungsbereiche des 10-jährigen (HQ 10) sowie des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) eingetragen. Die von einem möglichen Hochwasserereignis betroffenen Flächen sollten nicht dicht bepflanzt werden, um nach einem Hochwasser den Abfluß nicht zu behindern.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche wurden die von möglichen Extremereignissen betroffenen Flächen berücksichtigt.

3.3.3 Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 3817-132 LT (ehem. Gerberei). Nach Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Minden gelten Gerbereistandorte als uneingeschränkt altlastenrelevant. Zur Absicherung der Planung wurden von der Stadt Enger Boden- und Grundwasseruntersuchungen in Auftrag gegeben um festzustellen, ob in Folge der bis ins 16. Jahrhundert zurückreichende Nutzung als Gerbereistandort es zu Verunreinigungen des Untergrundes gekommen ist. Die Untersuchungen wurden vom Institut Fresenius in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Minden im Frühjahr 1997 durchgeführt.

Die Untersuchung ergab, daß sich anhand der durchgeführten Beprobungen keine Verunreinigung des Untergrundes erkennen läßt. Sowohl die in der ehemaligen Betriebshalle sowie im Außenbereich genommenen Bodenproben ergaben keine Anzeichen auf eine Bodenverunreinigung im Allgemeinen sowie auf eine Belastung als Folge eines Schadstoffeintrages durch die Gerberei im Speziellen. Die entnommene Grundwasserprobe wird als unbelastet charakterisiert. Es wird im Gutachten darauf verwiesen, daß die vorgenommene Wasserprobe eine Stichprobe sei und das sich die Aussagen zu Bodenverunreinigungen nur auf den untersuchten Bereich beziehen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchung werden auch durch das Staatliche Umweltamt Minden keine Bedenken gegen eine museale Nutzung des Gerbereigeländes erhoben. Altlastenbezogene Festsetzungen sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Lediglich wurde ein Hinweis zur Beachtung von möglichen Auffälligkeiten aufgenommen. Zur Kenntlichmachung ist im Plan nach Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Minden der Bereich der Altablagerung gekennzeichnet.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich an der Bolldammstraße die Altablagerung Nr. M 56. Auswirkungen dieser Flächen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

3.4 Belange des Ortsbildes und der Stadtgestaltung

Die bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind weitestgehend durch eine offene Einzelhausbebauung mit Sattel- oder Walmdächern geprägt.

Die für den gesamten Planbereich im Hinblick auf die Höhen der baulichen Anlagen und Gestaltung getroffenen Festsetzungen sollen eine gewisse Einheitlichkeit des Ortsbildes gewährleisten. Diese Festsetzungen beziehen sich im einzelnen auf die Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Sockel-, Drempe- und Traufhöhen sowie die Einfriedungen und Vorgärten.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe ist erforderlich, um die Höhenentwicklung der Gebäude auf das städtebaulich vertretbare Maß zu begrenzen. Zur Veranschaulichung wird auf die Planzeichenerklärung (Maß der baulichen Nutzung) zum Bebauungsplan verwiesen.

Um die zukünftige Bebauung an der Bahnhofstraße städtebaulich zu integrieren, wird hier die Hauptfirstrichtung giebelständig zur Bahnhofstraße festgesetzt. Für die sonstige Bebauung wird keine Firstrichtung vorgegeben, da so eine größere Flexibilität für bauliche Nutzungen im Hinblick auf die Anordnung der Baukörper gegeben ist. Auch die vorhandene Umgebungsbebauung macht eine dementsprechende Festsetzung nicht erforderlich.

Zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem nördlich angrenzenden Gebäude Bahnhofstraße Nr. 53 ist eine private Grünfläche festgesetzt worden, um einen angemessenen Freiraum zwischen Verkehrsfläche und vorhandenem Gebäude zu schaffen.

3.5 Belange des Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Bahnhofstraße im Westen sowie die Bielefelder Straße sowie die Straße „Hasenpatt“ im Osten gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Wohnerschließungsstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße. Nach Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Minden ist eine unmittelbare Anbindung der Wohnstraße an die Bahnhofstraße verkehrsrechtlich möglich.

Die Planstraße soll unter Berücksichtigung der Verkehrsbedürfnisse mit einem Gesamtquerschnitt von 5 m ausgebaut werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 wurde das Flurstück 481 durch eine Erschließungsstraße von der Straße „Hasenpatt“ aus erschlossen. Bei der notwendig gewordenen Änderung des Erschließungssystems im vorliegenden Bebauungsplan erfolgte die Festsetzung der Lage der Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Erschließung dieses Flurstückes.

Die Stellplätze und Garagen für den ruhenden Kfz-Verkehr sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die neu ausgewiesene Planstraße kann neben dem Wohnerschließungsverkehr auch zusätzlichen Radverkehr aufnehmen. Ein getrennt geführter Radweg ist daher nicht erforderlich.

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sollen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verlegt werden. Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Enger sichergestellt. Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die EMR GmbH Herford, Gasanschlüsse können durch die Gasversorgung Enger sichergestellt werden. Die vorhandenen Kanalisationsanlagen sind den Erfordernissen des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Sofern der Kanal durch private Grundstücksflächen führt, wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Neubebauung soll in den durch das Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse ist es beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser in den Bolldammbach einzuleiten. Den Belangen des § 51a Landeswassergesetz NW wird somit Rechnung getragen.

3.7 Belange des Gemeinbedarfs

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit ausreichender Kapazität sind in der Ortslage gut erreichbar, so daß für diese kein Bedarf innerhalb des Plangebietes erfüllt werden muß.

Das Gebäude Hasenpatt Nr. 4 (ehem. Gerberei) einschließlich des vorhandenen Maschinenbestandes ist als technisches Baudenkmal unter Schutz gestellt. Es soll einer musealen Nutzung

zugeführt werden. Die für diesen Bereich getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den festgesetzten Arten der zulässigen Nutzung trägt diesem Planungsziel Rechnung.

3.8 Denkmalschutz

Das Gebäude des ehemaligen Gerbereibetriebes (Hasenpatt Nr. 4) wurde als technisches Baudenkmal in die Denkmalliste Teil A der Stadt Enger aufgenommen. Nach der Denkmalwertbegründung kommt dem Gebäude kein eigenständiger Denkmalwert zu. Vielmehr ist der innerhalb des Gebäudes vorhandene Maschinenbesatz in Zusammenhang mit dem Gebäude als erhaltenswert eingestuft worden. Das Gebäude mit seinem technischen Inventar ist im Raum Westfalen einmalig, da hier der Produktionsprozeß der Gerberei vollständig nachvollziehbar ist.

Nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde befinden sich, mit Ausnahme des ehemaligen Gerbereibetriebes, im Plangebiet gegenwärtig keine weiteren in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Daher sind besondere Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Auch Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Da aber auch im Plangebiet Funde möglich sind, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.9 Bodenordnung

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzung der Grundstücke fest. Dabei wurden die vorgegebenen Grundstücksgrenzen weitgehend berücksichtigt. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind daher nicht erforderlich.

3.10 Flächenbilanz der zulässigen Nutzungen

Bruttobauland	11.000 qm
Erschließungsflächen	2.000 qm
Wasserflächen	580 qm
Grünflächen	100 qm
Nettowohnbauland	8.320 qm
davon Baufläche (GRZ 0,4)	3.328 qm
davon private Freiflächen	4.992 qm