Stadt Enger

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

„Ring-/Wittekindstraße"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1. ..... Planungsanlass 3

2. ..... Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation 3

3. ..... Planungsgrundsätze und Abwägung 4

3.1 Belange des Wohnens 4

3.2 Belange der Ver- und Entsorgung 5

3.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 5

4. ..... Rechtsverbindlicher Stand des Bebauungsplanes: 7

5. ..... 5. Änderung des Bebauungsplanes 8

Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: stadtplanung@enderweit.de

Enger, Oktober 2004

1. Planungsanlass

Der seit dem 05.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Ring-/Wittekindstraße", setzt für das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 11, Flurstück 678 neben überbaubaren Grundstücksflächen für eine höchstzulässige 2-geschossige Bebauung auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" fest. Der geplante öffentliche Kinderspielplatz ist bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt worden. Eine Umsetzung dieser Nutzung in der Zukunft ist unter Berücksichtigung der gemeindlichen Spielplatzplanung nicht erkennbar. Die Stadt Enger beabsichtigt daher, dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach Änderung des Bebauungsplanes nachzukommen. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Zentrums der Stadt Enger zwischen Ringstraße, Wigbertstraße und Wittekindstraße. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 682 m².

Die Grundstücksflächen stellen sich heute als nicht baulich genutzte Fläche eines Gartenbaubetriebes dar.

Abbildung 1: Blick auf den Änderungsbereich aus südlicher Richtung

Der das Flurstück 678 umgebende Bereich ist von der „Nordhofstraße“ bis zur „Meller Straße“ durch vorhandene Wohnbebauung und einen Gartenbaubetrieb geprägt. Die vorhandene Bebauung stellt sich als Ein- und Zwei-Familienhaus- Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken dar

Die Erschließung der Grundstücksflächen erfolgt von Wittekindstraße aus über den Warnekingweg, der in eine private Verkehrsfläche mündet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist diese private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht diente bislang zur Erschließung der Spielplatzfläche.

Abbildung 2: Warnekingweg

3. Planungsgrundsätze und Abwägung

3.1 Belange des Wohnens

Der Bebauungsplan ist in seiner Ursprungsfassung seit dem 05.01.1979 mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz rechtsverbindlich. In der

Spielplatzplanung der Stadt Enger hat die Anlegung dieses Kinderspielplatzes bis jetzt keine Priorität besessen. Zurzeit ist gerade bei der Diskussion zur Erweiterung des Kinderspielplatzangebotes nicht zu erkennen, dass in den Folgejahren an die Anlegung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gedacht wird. Unter Berücksichtigung der §§ 42 ff Baugesetzbuch, die sich mit der Umsetzung von Bebauungsplanabsichten auseinandersetzen, wird nach allgemeiner Auffassung von einer Umsetzung einer Planung in einem Zeitraum von 7 Jahren ausgegangen. Innerhalb des v. g. 7-Jahres-Zeitraumes wurde der Kinderspielplatz nicht angelegt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Umsetzung des Bebauungsplanes in diesem Bereich durch die Stadt nicht erfolgen wird.

Daher soll den Belangen des Wohnens und hier im speziellen der Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes Rechnung getragen und für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Damit sich die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück in den Umgebungsbereich einfügt, sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung von dem unmittelbar angrenzenden Bereich (eingeschossige Bebauung in offener Bauweise) übernommen werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

3.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes kann über den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden.

3.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bebauung des sich heute als Betriebsfläche eines Gartenbaubetriebes darstellenden Bereiches stellt im Sinne des Gesetzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, auch wenn für den Änderungsbereich bereits Planungsrecht bestanden hat. Da dieses Planungsrecht jedoch keine bauliche Nutzung der Flächen vorsah ist somit von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf geprüft.

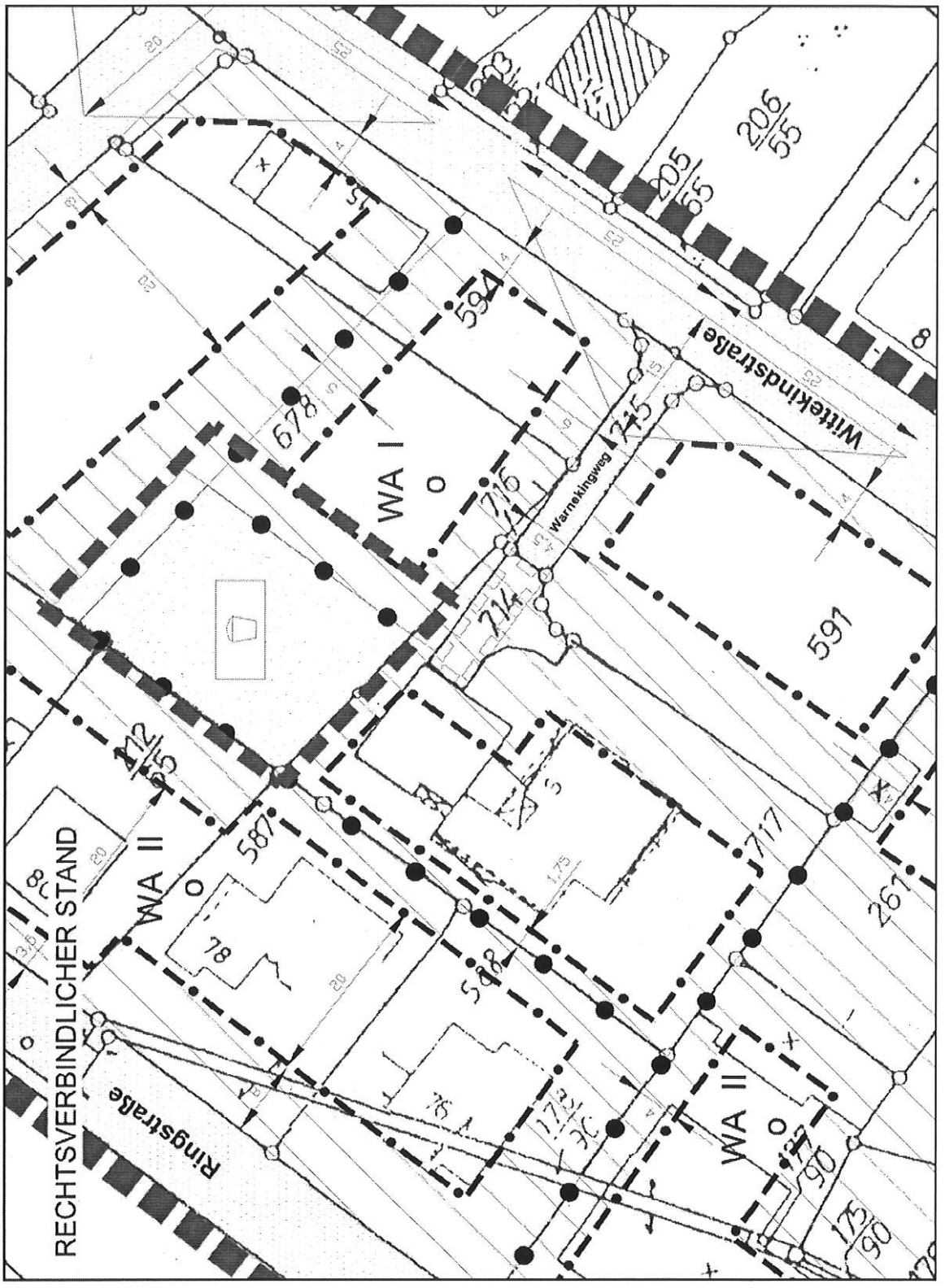
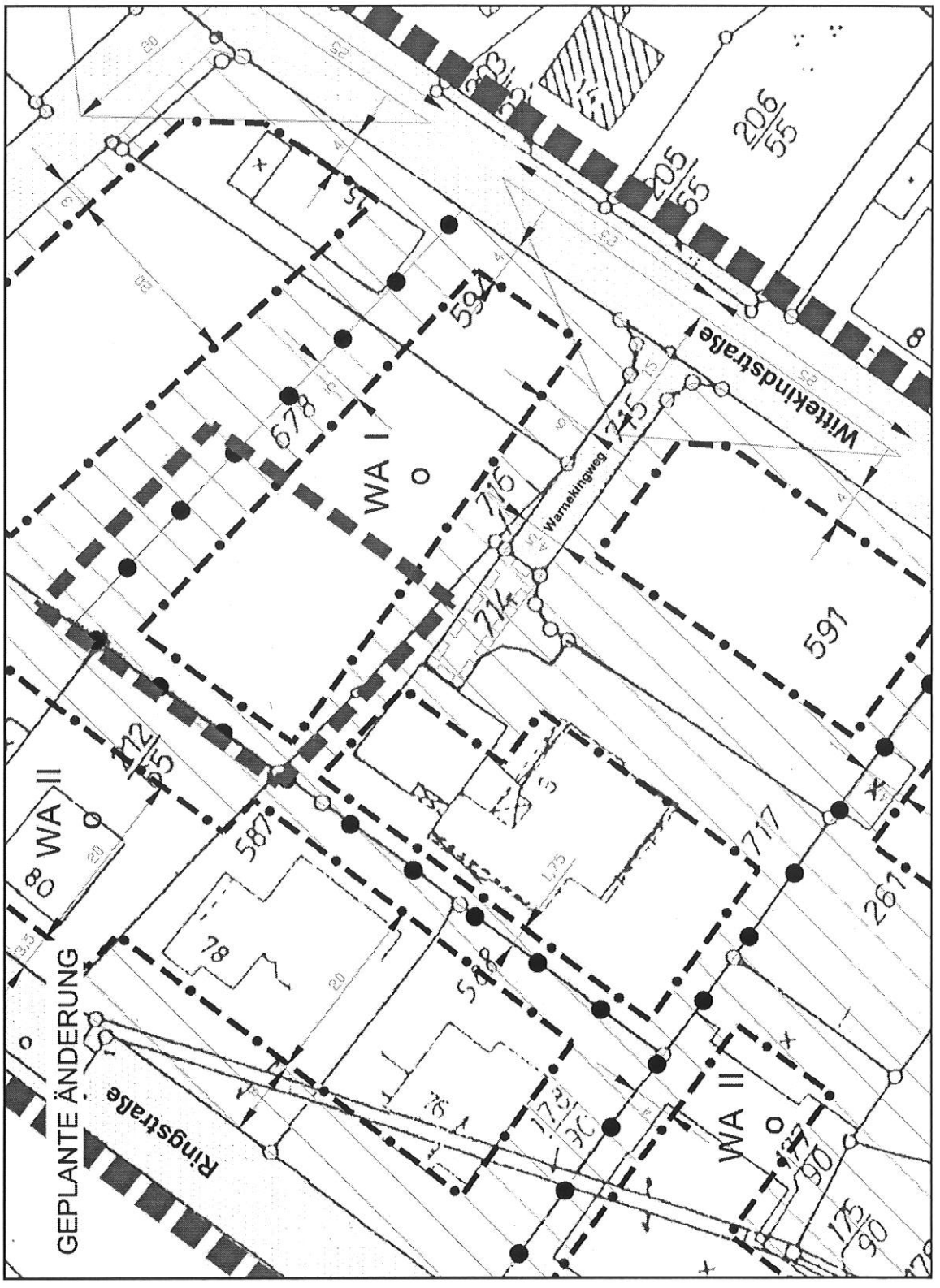
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Gartenbauliche Nutzfläche	682	2	1,0	2	1.364
		Gesamtfläche	**682**		**Gesamtflächenwert Bestand:**		**1.364**
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
0,4 x Gesamtfläche	1.1	versiegelte Fläche	273	0	1,0	0	0
0,6 x Gesamtfläche	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	409	2	1,0	2	818
		Gesamtfläche	**682**		**Gesamtflächenwert Planung:**		**818**
					Gesamtflächenwert Bestand:		**1.364**
					Gesamtflächenwert Planung:		**818**
					Differenz:		**546**

Gemäß der obigen Berechnung ergibt sich ein Defizit durch die Planung von 546 Wertpunkten. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form einer 136m² großen Aufforstungsfläche erfolgen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche einer städtischen Aufforstungsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Siele, Flur 1, Flurstück 60 durchgeführt werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen soll durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

4. Rechtsverbindlicher Stand des Bebauungsplanes:



5. 5. Änderung des Bebauungsplanes