

**R
E
N
E
S
T
A
D
S**

PÖDINGHAUSEN

Espenteil

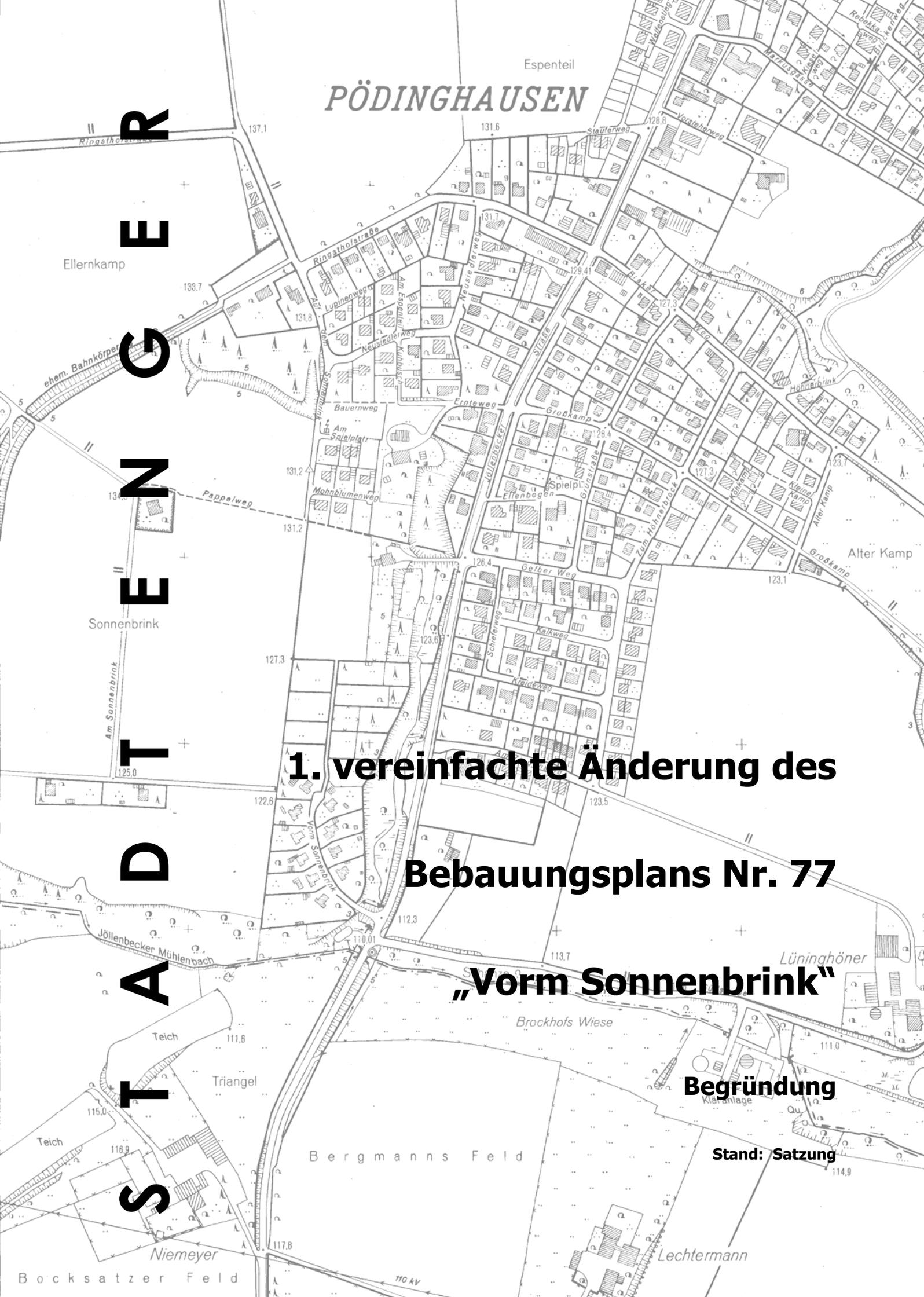
Ellernkamp

**1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 77**

„Vorm Sonnenbrink“

Begründung

Stand: Satzung



Inhaltsübersicht

| | | |
|--------|---|----|
| 1..... | Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ | 4 |
| 1.1 | Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.2 | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 4 |
| 1.2.1 | Belange des Verkehrs | 4 |
| 1.2.2 | Belange der Umwelt..... | 5 |
| 1.2.3 | Naturschutz und Landschaftspflege | 5 |
| 1.2.4 | Belange der Ver- und Entsorgung | 6 |
| 1.3 | Kosten der städtebaulichen Maßnahmen | 6 |
| 1.4 | Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne | 6 |
| 1.5 | Belange des Denkmalschutzes..... | 6 |
| 2..... | 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ | 7 |
| 2.1 | Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand..... | 7 |
| 2.2 | Bebauungsplan - 1. vereinfachte Änderung..... | 8 |
| 2.3 | Angabe der Rechtsgrundlagen | 9 |
| 2.4 | Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen | 10 |



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: info@enderweit.de

Bielefeld, November 2007

1. Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“

1.1 Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Enger hat Ende 2006 den Bebauungsplan Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist hiernach im Juni 2007 rechtsverbindlich geworden. Seinerzeit wurde das Bauleitplanverfahren durch einen Investor initiiert, der auf der Grundlage des Bebauungsplanes und eines mit der Stadt Enger abgeschlossenen Erschließungsvertrages mit der Gesamterschließung des Baugebietes begonnen hat.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan westlich außerhalb des Plangebietes eingetragene Hochdruckgasleitung sowie der zugehörige Schutzstreifen nicht wie ursprünglich angenommen außerhalb des Plangebietes gelegen ist. Konkrete Vermessungsarbeiten an der Leitung haben ergeben, dass diese bzw. ihr Schutzstreifen im nördlichen Teil des Plangebietes zum Teil innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist.

Die Überbauung der Leitung durch die Verkehrsfläche würde zu erheblichen Mehrkosten der Erschließung führen, die ihre Ursache in aufwendigen Sicherungsmaßnahmen an der Gastransportleitungen haben.

Aus diesem Grunde wurde durch den Erschließungsträger der Antrag gestellt, die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Länge von ca. 36m geringfügig zu verlegen, um eine Überbauung der Leitung zu vermeiden.

Die Verlegung der Verkehrsfläche bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass sie gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 durchgeführt werden soll.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Nutzungsplan zur Änderung zu entnehmen.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.2.1 Belange des Verkehrs

Ziel des Erschließungskonzeptes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war es, das gesamte Plangebiet aus zwei Richtungen getrennt zu erschließen, um einen nicht erwünschten Schleichverkehr aus den übrigen Wohnbereichen des Ortsteiles Pödinghausen in Richtung Jöllenbecker Straße zu vermeiden.

Die nördliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Auf dem Sonnenbrink“ in das Plangebiet, die in der Mitte des Plangebietes durch einen Wendeanlage abgebunden ist.

Im nördlichen Teil der bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verläuft derzeit die Hochdruckgasleitung bzw. ihr Schutzstreifen. Um die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu reduzieren und Konflikte mit der Leitungstrasse zu vermeiden, ist es Ziel, die öffentliche Verkehrsfläche dort, wo es aufgrund der örtlichen Situation möglich ist, zu verlegen. Im Bereich westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Mohnblumenweg“ ist dies nicht möglich, so dass die geplante öffentliche Verkehrsfläche hier in ihrem bisherigen Trassenverlauf verbleiben soll.

Unmittelbar an die Bebauung angrenzend verschwenkt die Trasse um ca. 4m in östlicher Richtung. Hierdurch entsteht innerhalb der zukünftigen Verkehrsfläche ein Versatz, der jedoch für den Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der geplanten Stichstraße nicht beeinträchtigend ist. Hierdurch wird die bisherige Wohnbaufläche geringfügig reduziert. Im östlichen Bereich wird eine kleinere Teilfläche zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft – entsprechend der bisherigen Nutzung - festgesetzt.

Die Verlegung der Verkehrsfläche ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen vertretbar.

1.2.2 Belange der Umwelt

1.2.2.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht durchzuführen.

1.2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die durch die Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Sammelkompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit also nicht erstmalig ein Eingriff. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wären insoweit vorzusehen, wenn durch die Änderung ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen würde.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verschiebung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu lasten der bislang geplanten Wohnbaufläche. Die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche wird zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Somit ergibt sich im Vergleich zur rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes eine geringfügige Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes gehen von der Änderung des Bebauungsplanes nicht aus.

1.3 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Kosten für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehen für die Stadt Enger nicht. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen privaten Investor getragen.

1.4 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

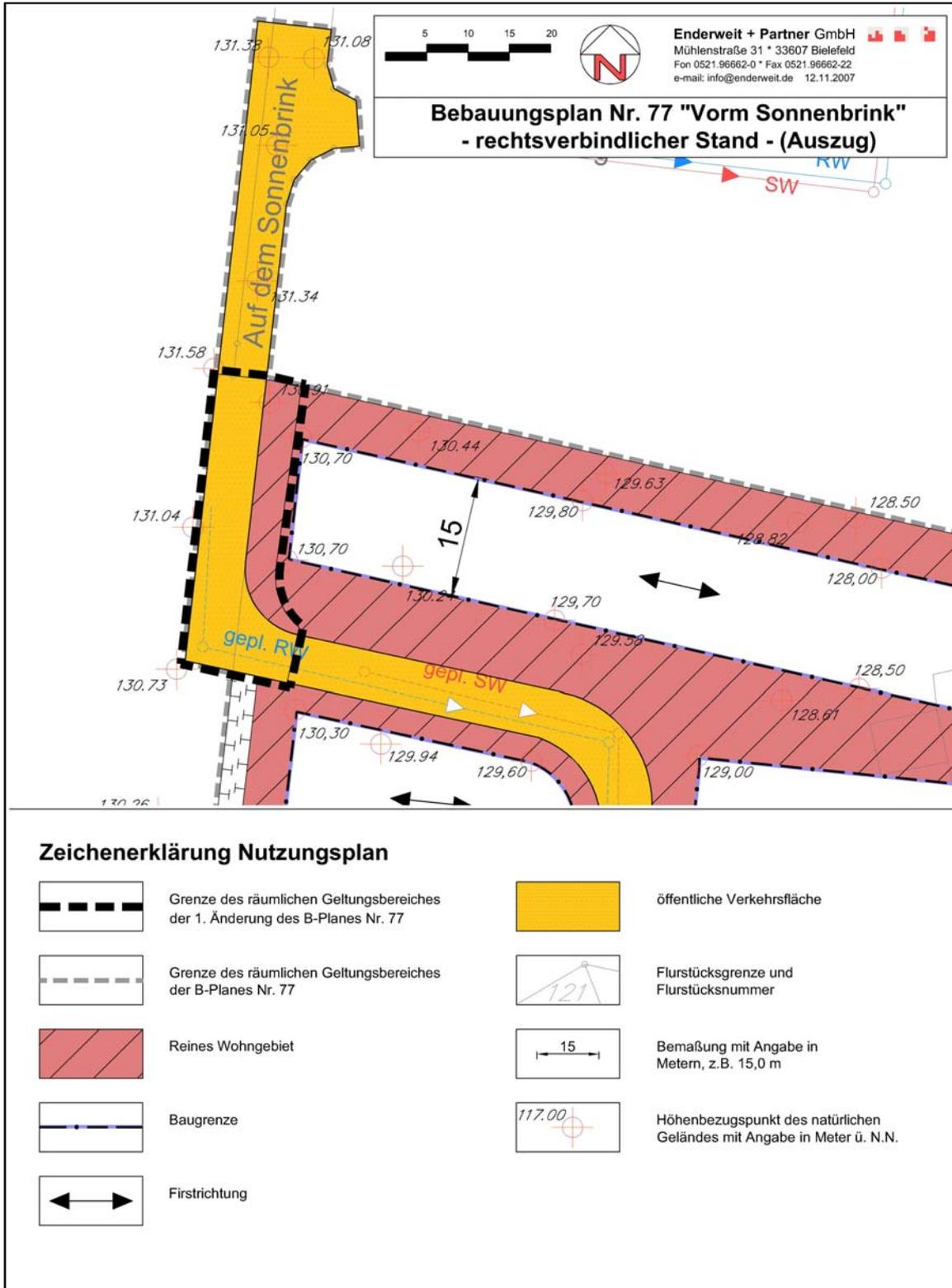
Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

1.5 Belange des Denkmalschutzes

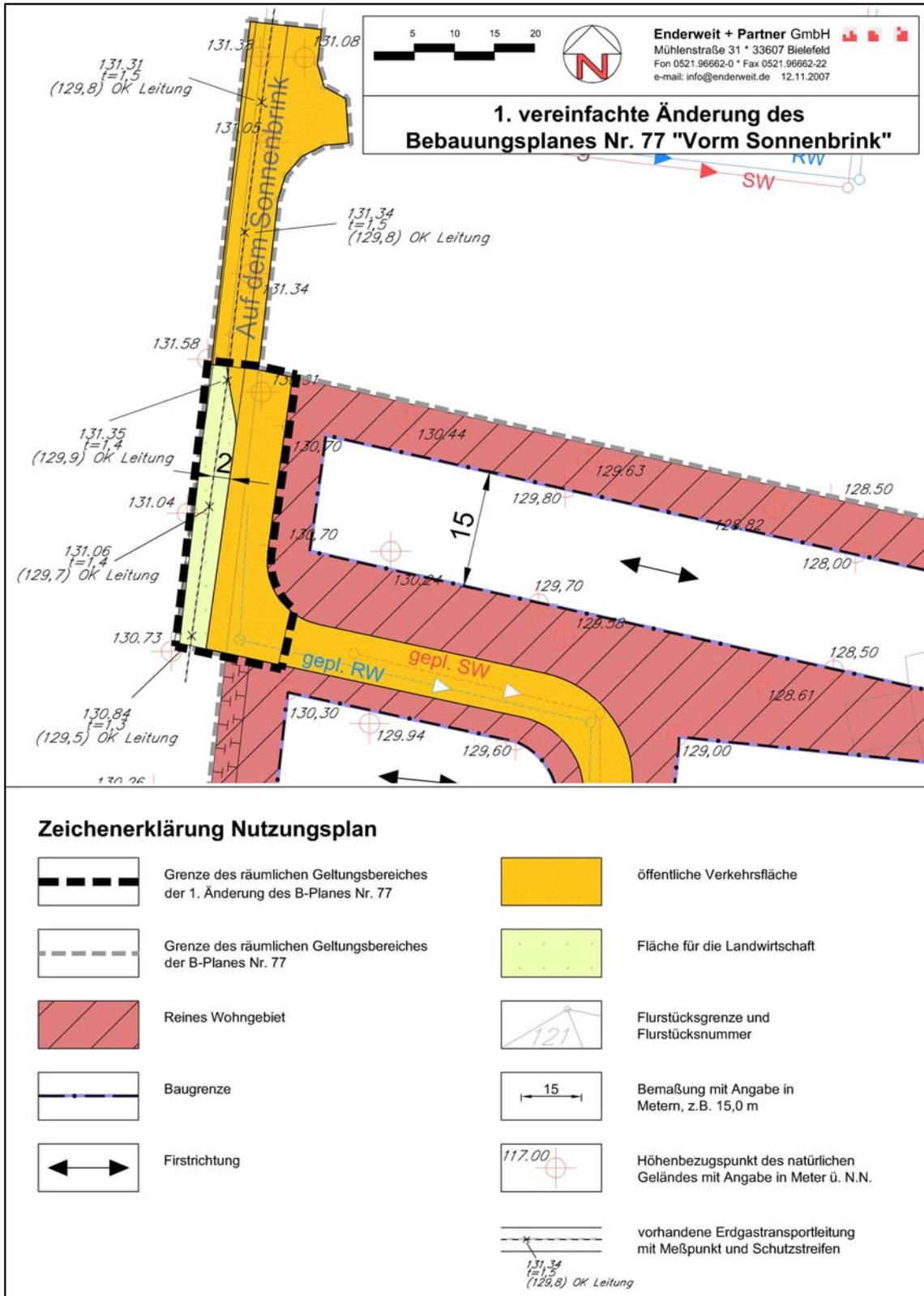
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

2. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Vorm Sonnenbrink“

2.1 Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand



2.2 Bebauungsplan - 1. vereinfachte Änderung



2.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

2.4 Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

0. Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Reines Wohngebiet - WR

gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 3 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

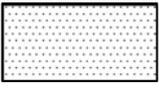
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

3. Fläche für die Landwirtschaft

gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

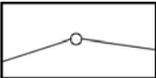


Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan



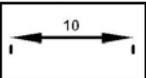
Vorhandene Erdgastransportleitung mit Messpunkt und Schutzstreifen



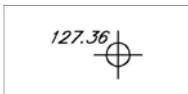
Flurstücksgrenze

290

Flurstücksnummer



Bemassung mit Angabe in Metern, z.B. 10,0m



Höhenbezugspunkt des natürlichen Geländes mit Angabe in Meter ü.N.N.

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.