

STADT ENGER

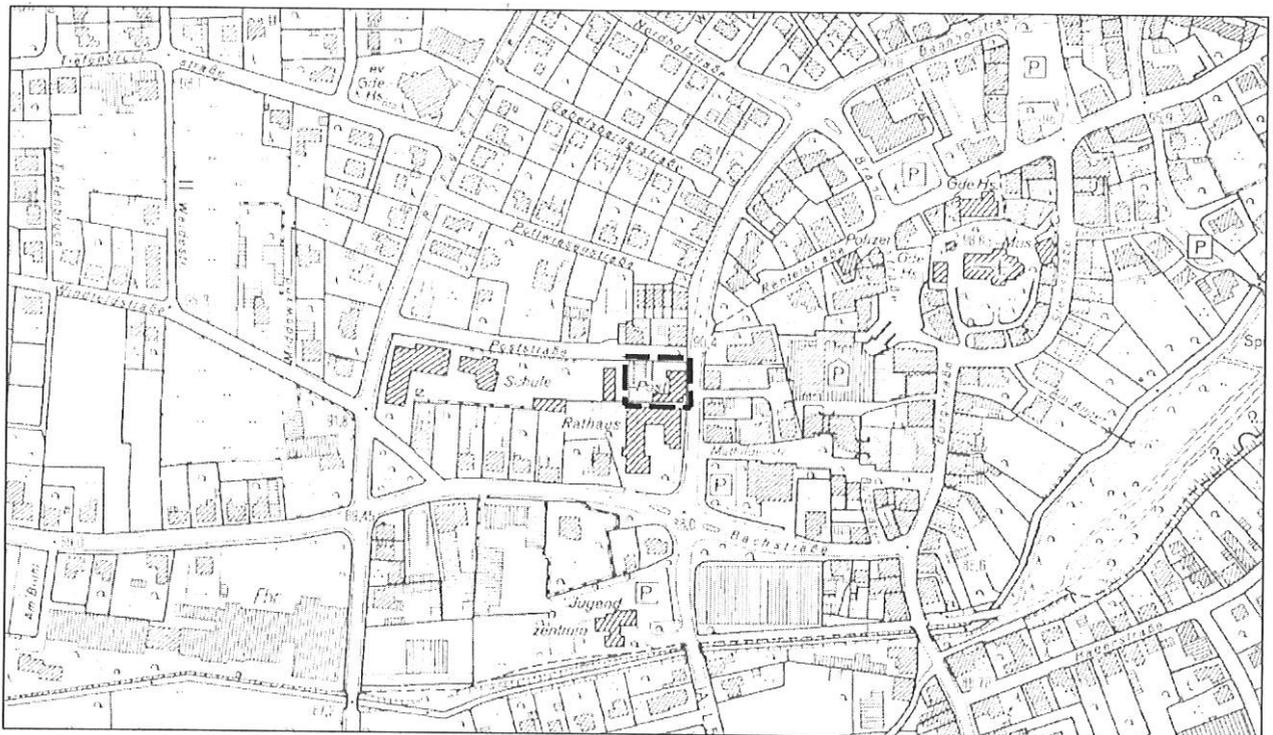


8. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 2 „Bahnhofstraße“

Ortsteil: Enger

Plangebiet: Westlich der Bahnhofstraße, südlich der Poststraße



Begründung

Verfahrensstand:

SATZUNG

gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren / bestehendes Baurecht	2
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Belange des Städtebaus	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.3	Gestalterische Aussagen	4
5.4	Denkmalschutz	4
6	Belange des Verkehrs	4
7	Belange der Ver- und Entsorgung	4
7.1	Trinkwasser / Löschwasser	4
7.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	5
7.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	5
8	Belange der Umwelt	5
8.1	Umweltprüfung	5
8.2	Artenschutz	6
8.3	Immissionsschutz	6
8.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	7
9	Belange der sozialen Infrastruktur	7

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Enger, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 213 und 214. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren / bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ und ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche liegenden ehemaligen Postgebäude an der Poststraße 3 und der Bahnhofstraße 40 sind nach Aufgabe des Postbetriebes an private Investoren veräußert worden. Da in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung für die Post besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für das Gebäude Bahnhofstraße 40 ist eine Wohnnutzung sowie Büronutzung für Freiberufler geplant. Für die Immobilie Poststraße 3 gehen die Nutzungsüberlegungen sowohl in Richtung Wohnen und Vereinsnutzung als auch als Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Massage und Fitness).

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Es liegen die Voraussetzungen des § 13a des Baugesetzbuches vor, wonach ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ in der 8. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Planung dient der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (1.027,00 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss ist die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet (im Norden und Osten) ist im FNP „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Südlich des Plangebietes ist das Rathaus mit „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung“, westlich des Plangebietes ist eine Grundschule als „Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf, Schule“ dargestellt.

Das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt. Die Ausweisung der „Gemischten Baufläche“ fügt sich in die Umgebung ein.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: öffentliche Verwaltung“ in „Gemischte Baufläche“). Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Belange des Städtebaus

Die ehemaligen Postgebäude an der Poststraße 3 und der Bahnhofstraße 40 sind nach Aufgabe des Postbetriebes an private Investoren verkauft worden. Eine weitere „Post-Nutzung“ der Gebäude sind nicht mehr erforderlich. Die Gebäude sollen erhalten bleiben, umgebaut und mischgebietsverträglich umgenutzt werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes erfolgt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- sonstige Gewerbebetriebe, zulässig sein, während die Nutzungen
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungsstätten
- ausgeschlossen werden sollen.

Der Ausschluss des Einzelhandels erfolgt zum einen vor dem Hintergrund der abseitigen Lage zu dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Enger festgestellten zentralen Versorgungsbereich und zum anderen aufgrund der an dem Standort vorzufindenden Erschließungssituation. Wegen der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Enger verbietet sich hier Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment. Durch die Erschließungssituation, die ein Parken / Halten in der Bahnhofstraße nur sehr bedingt zulässt sowie der ausschließlichen Erreichbarkeit mit Pkw über die Poststraße, ist der Standort für publikumsintensive Nutzungen / Besucher- und Kundenverkehr nicht geeignet. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass die Fahrbewegungen immer vor der an der Poststraße vorhandenen Schule erfolgen bzw. durch ein Wohngebiet geführt werden müssten. Aus diesem Grund wird auch der Einzelhandel mit nicht zentren-relevantem Sortiment ausgeschlossen.

Die Erreichbarkeit des Standortes und seine unmittelbare Nähe zu der Schule bzw. dem Wohnumfeld sprechen auch gegen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes, der oben beschrieben für diese Einrichtungen nicht zweckmäßigen Erreichbarkeit des Standortes und den im Stadtgebiet hinsichtlich für diese Nutzungen vorhandenen geeigneteren Standorten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit beabsichtigt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ist für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten bis maximal 0,8 zulässig.

5.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform mit Satteldach beschränkt. Im Weiteren gilt für den gesamten Bereich die Satzung der Stadt Enger über die äußere Gestalt baulicher Anlagen und Werbeanlagen vom 28.10.1985.

5.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

6 Belange des Verkehrs

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Das Plangebiet soll von der Poststraße erschlossen werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

In der Entfernung von 100 bis 200 m vom Plangebiet sind drei Haltestellen der Linien 54, 464, 465, 466, 654. Das Plangebiet ist mit den Haltestellen „Rathaus“ in der Spenger Straße, „Bahnhof“ an der Bahnhofstraße und „Realschule“ an der Ringstraße direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 96 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Mischgebiete mittlerer Dichte, worunter das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung fallen, wird der Mindestbedarf bei 96 m³/h bzw. bei 192 m³/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

7.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

7.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der Gebäude als Wohnfläche sowie als Bürofläche für Freiberufler und als Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Massage und Fitness) geschaffen. Für den Erhalt der Gebäude und für eventuellen späteren Neubau verändert sich auch der Zustand für planungsrelevante Arten nicht. Mit Konflikten ist daher nicht zu rechnen.

Beim Umbau der Gebäude ist darauf zu achten, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten sind. Dabei ist besonders auf Fledermäuse im Dachstuhl zu achten.

Sollte bei dem Umbau festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in dem Zeitraum von September bis Oktober als Tagesquartier nutzen, sind die Umbauarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Umbauarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Ein Umbau der Gebäude im Zeitraum von November bis August kann nur erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

Diese Auflage ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

8.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Vielmehr wird durch die gemischte Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung, Kerngebiet sowie Verwaltung geschaffen.

Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm der Bahnhofstraße.

Nach überschlägiger Lärmermittlung gemäß RLS-90 erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Bahnhofstraße (L 782) > 60 dB(A) tags und > 45 dB(A) nachts. Insgesamt ist die Lärmbelastung potenziell hoch. Die Lärmbelastung ist im Umfeld der Bahnhofstraße insgesamt als zumutbar zu bewerten. Es resultiert daraus kein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz. Dennoch sind vor dem Hintergrund des möglichen Überschreitens der Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 / TA Lärm für Mischgebiet Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der möglichen kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Bahnhofstraße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen. Das gesamte Umfeld ist geprägt durch die Nähe zum Stadtkern. Das Plangebiet bildet einen Übergang von dem allgemeinen Wohngebiet im Westen zum Kerngebiet im Osten.

Da die charakteristische Bauweise und die Gebäudestellung als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches Zurücksetzen der künftigen Bebauung über das jetzt vorgesehene Maß zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Es werden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand werden an den gekennzeichneten Fassadenseiten entlang der Bahnhofstraße Lärmschutzfestsetzungen erforderlich.

Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu der von der Bahnhofstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

8.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone, Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.

9 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Belange der sozialen Infrastruktur haben aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens keine Auswirkungen.

Bielefeld, im März 2011