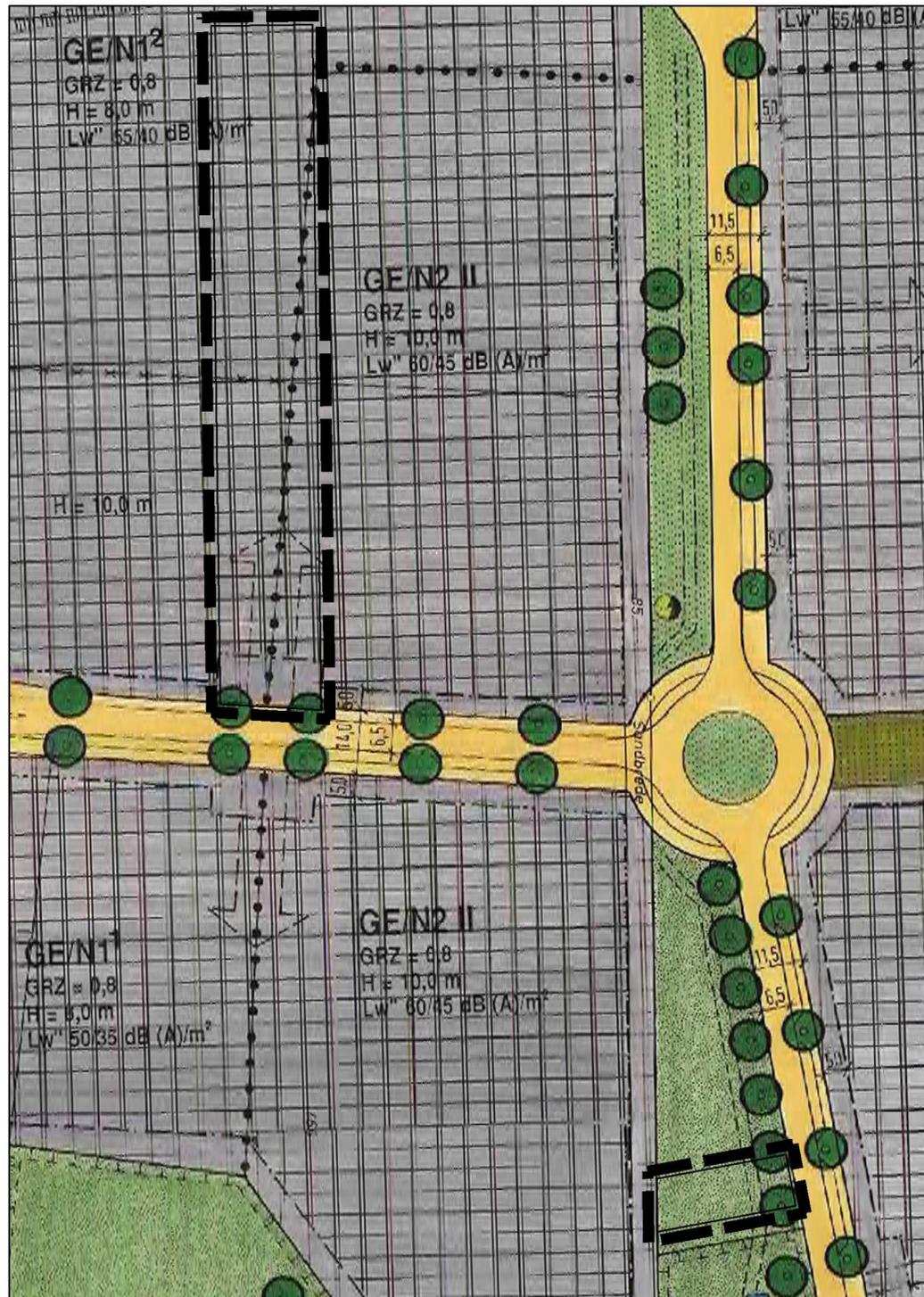


# Stadt Enger Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße“

Satzungsfassung von 1994

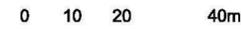
3. vereinfachte Änderung



Ausschnitte



Norden



Maßstab im Original 1 : 1000

Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Enger vom 11.04.2011 aufgestellt worden.

Enger, den 12.04.2011

(Rieke)  
Bürgermeister

(Häusler)  
Ratsmitglied

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Enger am 17.10.2011 beschlossen worden.

Enger, den 18.10.2011

(Rieke)  
Bürgermeister

(Kiel)  
Ratsmitglied

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Dieser Plan liegt ab 25.10.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Enger, den 26.10.2011

(Rieke)  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),

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),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung-PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

## Begründung zur 3. vereinfachten Änderung

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung vom 11.04.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße“ wie folgt zu ändern: Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zwischen der Bündler Straße und der Daimlerstraße (Änderungsbereich A) sowie der westlich der Dieselstraße gelegenen Gewerbegrundstücke (Änderungsbereich B) geschaffen.

A. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße“ konnten weitere Flächen vermarktet werden. Zur Erschließung dieser Flächen soll zwischen der Bündler Straße im Westen und der Daimlerstraße im Osten eine öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) mit einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von ca. 7,00 m errichtet werden. Die Stichstraße soll von der Dürkopfsstraße in Richtung Norden abzweigen. Die entsprechende Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit noch als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll sie nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche überplant werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird umlaufend mit 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

B. Zwischen der Dieselstraße und der sich westlich anschließenden Gewerbegebietsfläche befindet sich nach den Darstellungen des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche. Zur Erschließung der Gewerbegebietsfläche war es erforderlich, im Zuge des Ausbaus der Dieselstraße eine ca. 12,00 m breite und ca. 30,00 m lange Erschließungsstich in westlicher Richtung durch die öffentliche Grünfläche anzulegen. Um diese Zuwegung auch planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 3. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Aufgrund der Überplanung ergibt sich folgende Bilanzierung des Eingriffes / Ausgleichs:

Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung des Ausgangszustandes des Änderungsbereiches				
Code	Biotyp	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche GE GRZ 0,8	80% von 1.068 = 854	0	0
4.5	Intensivrasen im Gewerbegebiet	20% von 1.068 = 214	2	428
4.6	Extensivrasen	372	4	1.488
Gesamt		1.440		1.916

Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung des Planungszustandes des Änderungsbereiches				
Code	Biotyp	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche	1.440	0	0
Gesamt		1.440		0

Die im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43 durchgeführte Eingriffsbilanzierung ergab einen Ausgleichsflächenbedarf von 4,22 ha. Demgegenüber wurden im Bebauungsplan insgesamt 4,70 ha als Ausgleichsfläche - öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB - festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Mehrausgleich von 0,48 ha. Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen dieser Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (1.916 Wertpunkte) wurde gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB bereits in vollem Umfang innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplangebietes erbracht.

## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung gem. § 9 (7) BauGB
- Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

**Drees Huesmann**  
Planer

Vernhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205.3230/6502  
fax 05205.22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de