

**3. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 13  
„Gewerbegebiet Oldinghausen“**

**Begründung**

**Stand: Satzung**

## Inhaltsübersicht

1. ....	Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“ .....	4
1.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
1.1.1	Belange des Gewerbes .....	4
1.1.2	Belange des Verkehrs .....	4
1.1.3	Belange der Umwelt .....	5
1.1.4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
1.1.5	Belange der Ver- und Entsorgung .....	5
1.2	Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne .....	5
1.3	Belange des Denkmalschutzes .....	5
2. ....	3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“ .....	6
2.1	Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand Ursprungsfassung .....	6
2.2	Bebauungsplan - 1. Änderung - Rechtsverbindlicher Stand – Auszug .....	7
2.3	Bebauungsplan - 3. vereinfachte Änderung .....	8
2.3.1	Angabe der Rechtsgrundlagen .....	9
2.3.2	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](mailto:info@enderweit.de)

Bielefeld, September 2011

# **1. Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“**

## **1.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1.1.1 Belange des Gewerbes**

Die Stadt Enger beabsichtigt, für den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“ eine dritte vereinfachte Änderung durchzuführen.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Neustrukturierung der gewerblichen Bauflächen im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie eine geänderte Erschließung zu schaffen.

Durch die beabsichtigte Planungsänderung soll von dem grundsätzlichen Planungsleitbild des Bebauungsplanes nicht abgewichen werden.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass daher die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurde.

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

Bedingt durch bestehende Eigentumsverhältnisse wurde die im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließung nicht vollständig ausgebaut. Zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen der Besitzverhältnisse. Hierdurch besteht für die angrenzenden Unternehmen die Möglichkeit, Erweiterungsflächen zu schaffen und Grundstückssituationen neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang soll ebenfalls die Erschließungssituation neu geregelt werden.

### **1.1.2 Belange des Verkehrs**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße (Ackerstraße) wurde bislang aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur in Teilen und ohne Wendeanlage ausgebaut. Um dennoch die südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes erschließen zu können erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die einen Ausbau der Gewerbestraße vorsah. Beide Straßen sind heute als Stichstraßen ausgebaut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Verbindung beider Straßen geschaffen und somit einer Verbesserung der Erschließungssituation – unter Berücksichtigung einer effektiveren Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen - erreicht werden. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Ackerstraße und Gewerbestraße innerhalb einer neuen Trasse. In Teilen – insbesondere im Bereich der Wendeanlage - wird die Verkehrsfläche der Gewerbestraße nicht mehr benötigt und soll für diese Teilflächen zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Der neu festgesetzte Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird entsprechend der Verkehrsbedürfnisse in einer Breite von 8,0 m festgesetzt.

### **1.1.3 Belange der Umwelt**

#### **1.1.3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

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

#### **1.1.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes besteht derzeit bereits Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung bzw. für öffentliche Verkehrsflächen.

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.

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen (Flächen mit vollständiger Versiegelung) zu Gunsten gewerblicher Flächen zurückgenommen werden (Grundflächenzahl 0,8).

#### **1.1.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung gehen von der Änderung des Bebauungsplanes nicht aus. Die Führung der bestehenden Leitungstrassen der öffentlichen Ver- und Entsorgung werden durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die belasteten Flächen geringfügig erweitert.

### **1.2 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne**

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

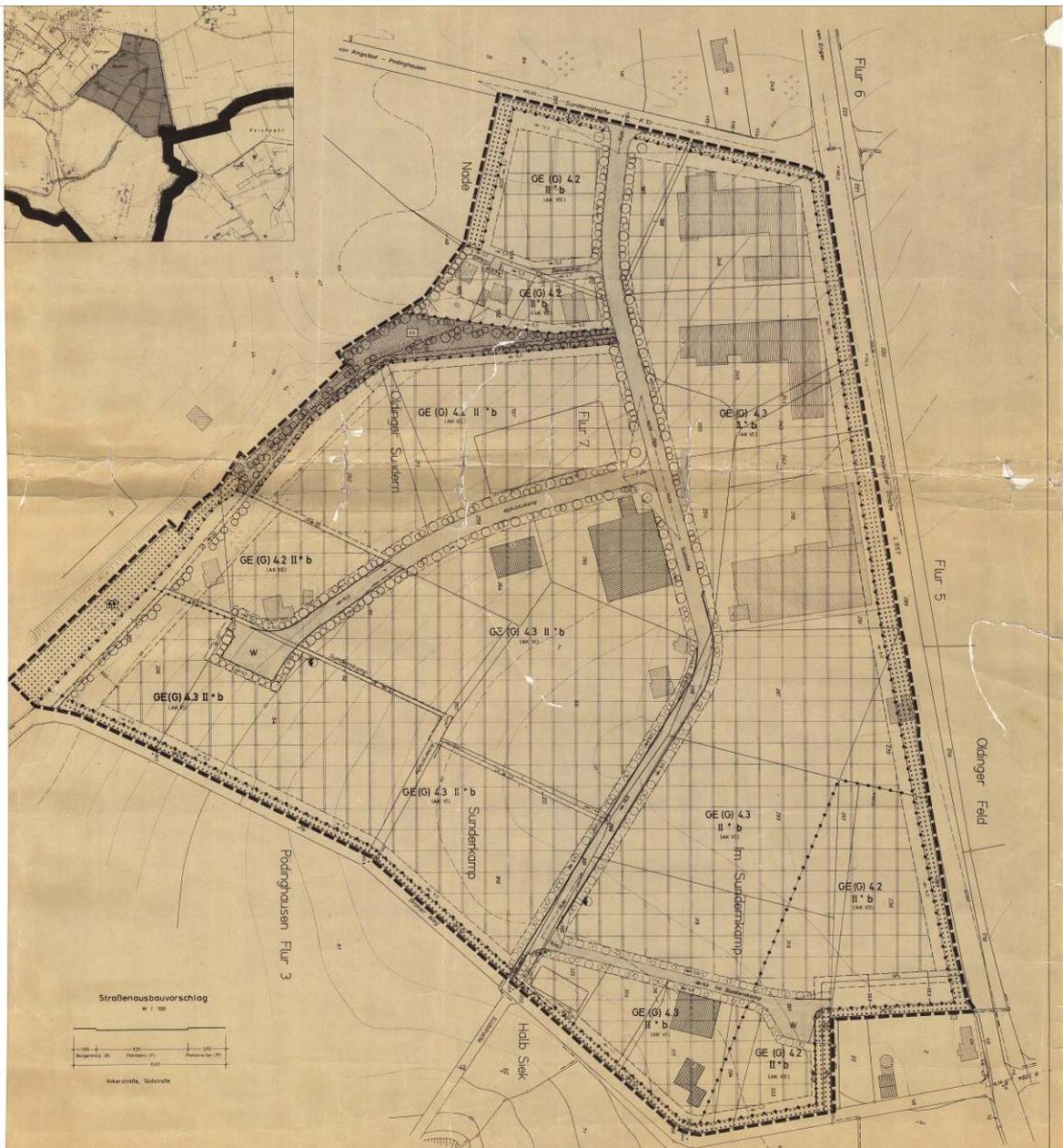
### **1.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche. Jedoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer-

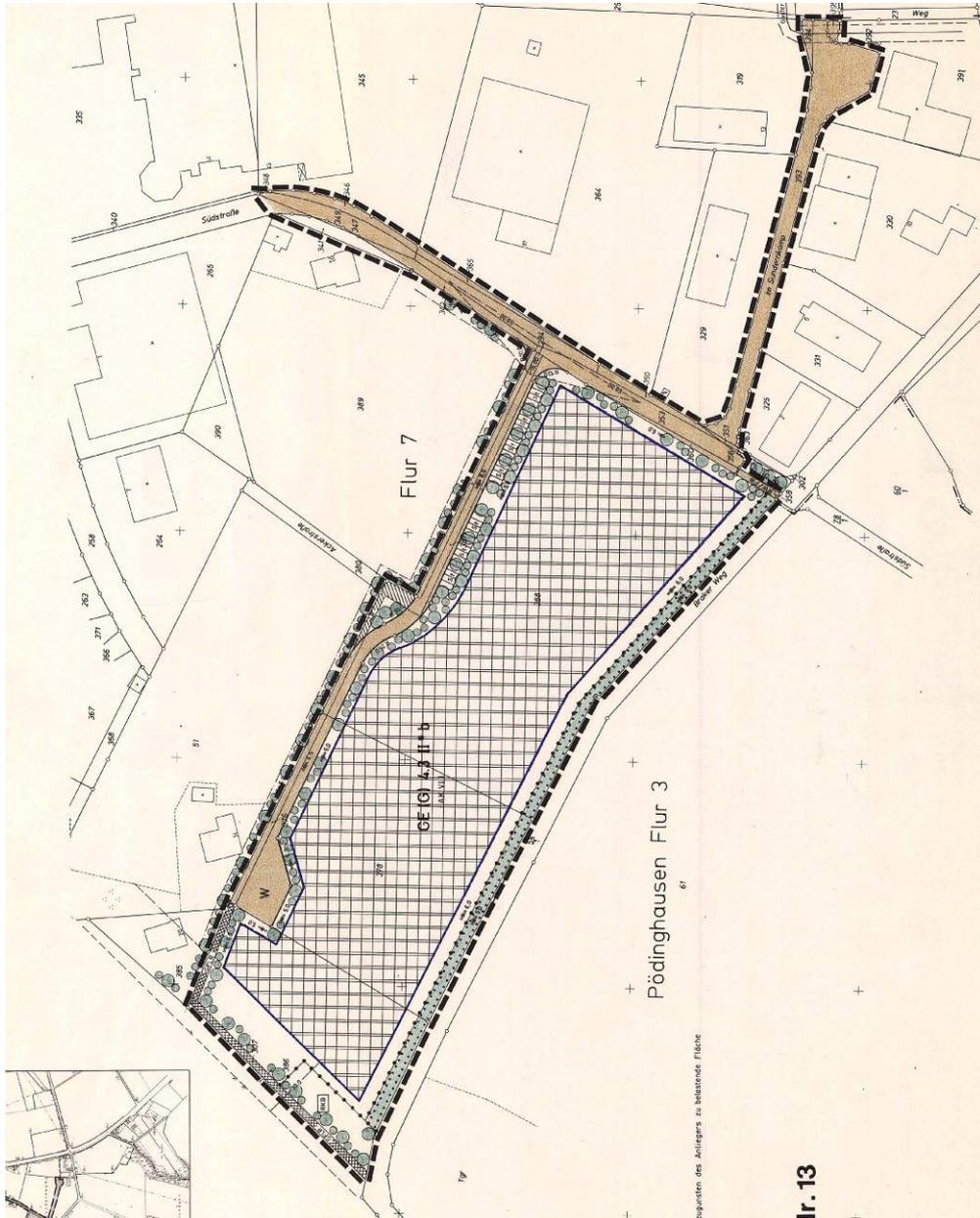
werk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld – Tel.: 0521-5200250; Fax: 0521-5200239 – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

## 2. 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“

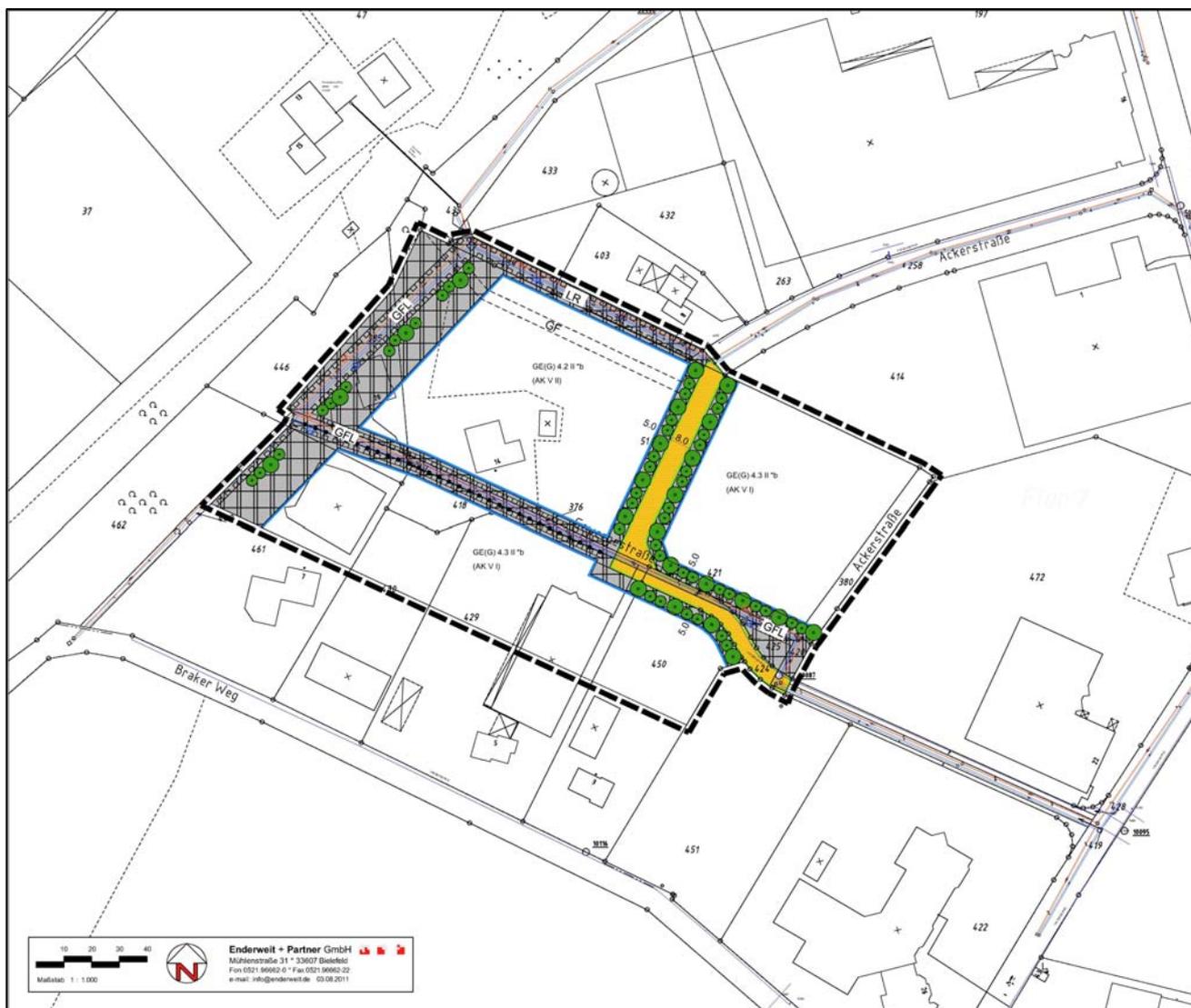
### 2.1 Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand Ursprungsfassung



## 2.2 Bebauungsplan - 1. Änderung - Rechtsverbindlicher Stand – Auszug



## 2.3 Bebauungsplan - 3. vereinfachte Änderung



### 2.3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272);

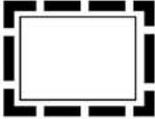
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271).

#### Anmerkung

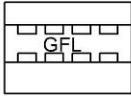
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

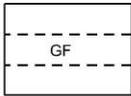
## 2.3.2 Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

<p><b>0</b></p> 	<p><b>Abgrenzungen</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderungen</p>
	<p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</p>
<p><b>1.</b></p> 	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p>
<p>AK</p>	<p>Abstandsklasse</p>
<p><b>2.</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
<p>II</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II</p>
<p>*</p>	<p>Gemäß § 17 (5) BauNVO können im Einzelfall in 2-geschossigen Baugebieten max. 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit Flachdächern als Ausnahme zugelassen werden.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>b</p>	<p>besondere Bauweise</p> <p>Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise ( §22 (2) BauNVO). Gebäude mit betriebstechnischnotwendigen Längen von über 50 m sind gemäß § 22 BauNVO zulässig.</p>
	<p>Baugrenze</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) 11 BauGB</p>
	<p>Straßenbegrenzungslinie</p>
	<p>Verkehrsfläche - öffentlich -</p>
	<p><u>Hinweis:</u> In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen.</p>

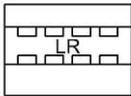
**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Enger



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Enger



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Enger

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**gem. § 9 (1) 25 BauGB**



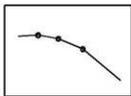
anzupflanzender Baum

Die Pflanzung von landschafts- und situationgerechten Laubbäumen 1. und 2. Größe ist nach der im Bebauungsplan eingetragenen Eingrünung (ausgenommen Zufahrten) vorzunehmen.



Anpflanzung kleinerer Bäume und Sträucher in etwa wie eingetragen (ausgenommen Zufahrten)

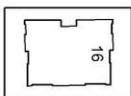
**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**



Flurstücksgrenze

414

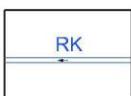
Flurstücksnummer, z.B. 414



Vorhandene Gebäude



Vorhandener Schmutzwasserkanal



Vorhandener Regenwasserkanal

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung.