

Stadt Enger

6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 36

Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“

Satzung

Inhaltsübersicht

1.....	Allgemeines	4
1.1	Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
1.2.1	Räumliche Einordnung	4
1.2.2	Beschreibung des Bestandes	6
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.....	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.....	Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung	9
3.1	Belange der Umwelt	9
3.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen.....	10
3.3	Belange des Verkehrs	11
3.4	Bodenordnung	11
4.....	Kostenschätzung	11



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: info@hempel-tacke.de

Enger, 30.05.2017

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist es, auf den Flächen der Flurstücke 608, 613, 620 sowie 809, Flur 8 der Gemarkung Enger, die Erweiterung von zwei gewerblichen Nutzungen sowie eine geänderte Erschließung zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,75 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils gewerblich genutzte Fläche im Ortsteil Westerenger, die am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Auf dem Bruche“ liegt und im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll insbesondere dem Erweiterungsinteresse von zwei örtlichen Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Erweiterungen und der damit verbundenen geänderten Erschließung geschaffen werden. Zum Zwecke der Bestandssicherung zweier örtlicher Gewerbebetriebe und einer damit einhergehenden Nachverdichtung im Bestand wird hierdurch die Inanspruchnahme neuer Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden. Um den Wirtschaftsstandort Enger zu stärken ist daher die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ notwendig.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

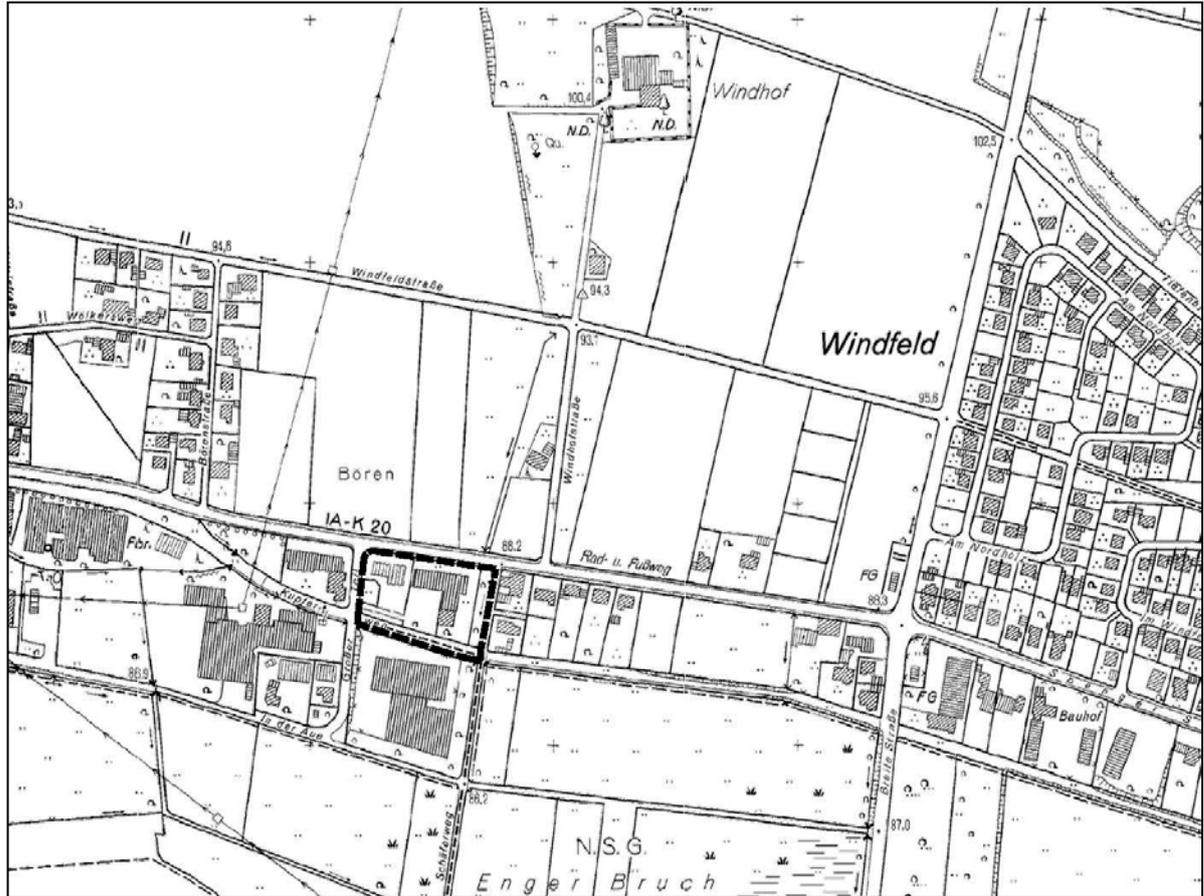
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Westerenger am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Auf dem Bruche“ und liegt westlich des Zentrums der Stadt Enger.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch das westlich und südlich gelegene Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ (ca. 11,90 ha Fläche), die nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die östlich gelegenen Wohnnutzungen geprägt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Norden verlaufende Spenger Straße (K 20). Die Entfernung zu der Bundesautobahn A 30 beträgt ca. 9 km, zur A 2 ca. 14 km.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36



Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet erstreckt sich größtenteils auf gewerblich genutzten Flächen im Ortsteil Westerenger und liegt südlich der Spenger Straße. Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 0,75 ha. auf. Die Gewerbeflächen sind mit teilweise mehrgeschossiger Bebauung sowie der zu den Betrieben dazugehörenden Stellplatzanlagen bebaut. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch Anpflanzungen eingegrünt.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36



Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördliche Teilfläche zwischen gewerblicher Baufläche und der Spenger Straße ist als Grünfläche dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sollen in diesem Bereich zur dauerhaften Eingrünung Flächen mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt werden. Hierdurch ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“, der seit 1980 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der 6. Änderung folgende Festsetzungen:

Der Großteil der Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO. Als Maß der baulichen Nutzung sind

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Einzelfall können max. 3-geschossige Bürogebäude mit Flachdach als Ausnahme zugelassen werden. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, es können jedoch ebenfalls Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von über 50 m zugelassen werden.

Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Zwecke einer Eingrünung des Gebietes einen Pflanzstreifen von 10 m zwischen Spenger Straße und überbaubarer Grundstücksfläche sowie einen Pflanzstreifen von 20 m zwischen Schäferweg und überbaubarer Grundstücksfläche vor. Die südlichen und westlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenfalls mit Laubbäumen zu bepflanzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums der Stadt Enger im Ortsteil Westerenger und ist im Norden durch die Spenger Straße und im Süden durch den Kupferweg sowie den dazu parallel verlaufenden Zulauf des Bruchgrabens begrenzt. Die Flächen westlich und südlich des Plangebietes sind geprägt durch das Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ mit einer Gesamtgröße von ca. 11,9 ha.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll insbesondere dem Erweiterungsinteresse von zwei örtlichen Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Erweiterungen und der damit verbundenen geänderten Erschließung geschaffen werden. Zum Zwecke der Bestandssicherung zweier Gewerbebetriebe und einer damit einhergehenden Nachverdichtung im Bestand wird hierdurch die Inanspruchnahme neuer Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden. Um den Wirtschaftsstandort Enger zu stärken ist daher die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ notwendig.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen – GEN - gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO festgesetzt werden. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um dem Ziel, gewerbliche Flächen für das verarbeitende Gewerbe zu schaffen, Rechnung zu tragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anlage 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007 S.659) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen soll eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt werden. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen festgelegt werden. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientiert sich an der Bestandssituation.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung

3.1 Belange der Umwelt

Zur dauerhaften Eingrünung des Plangebietes sollen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand entlang der Spenger Straße und Schäferweg die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen erhalten, dauerhaft gepflegt und bei Verlust ersetzt werden.

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht¹ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden führen, da mit dem Vorhaben eine weitere Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes vorgenommen wird, die vorhandenen Biotopstrukturen im Eingriffsbereich entfernt werden und eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden erforderlich wird.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o.J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) für das Plangebiet eine erforderliche Biotopwertverbesserung von 9.632 Biotoppunkten ermittelt wurde. Für die erforderliche Kompensation wird auf Reserven eines Ökokontos zurückgegriffen (vgl. Kap.3.2).

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung² durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

In dessen Rahmen erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 26.01.2017. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie

¹ Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“, Stadt Enger. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Februar 2017

² Artenschutzprüfung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“, Stadt Enger. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Februar 2017

die „Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens“ (LINFOS) ausgewertet.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten

- Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September). Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und die Entfernung des Nestes sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BNatSchG sind nicht zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden.

Gewässerschutz

Südlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verläuft ein Zulauf des Bruchgrabens. Nach § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW ist im Innenbereich grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 5 m festzusetzen. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines, dem Landeswassergesetzes entsprechenden Gewässerrandstreifens aufgrund der örtlichen Situation und der beabsichtigten Erschließungsplanung nicht möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Bestandssicherung von zwei vorhandenen Gewerbebetrieben vor. Hierdurch wird der Nachverdichtung im Gewerbebetrieb Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen eingeräumt, wodurch jedoch eine Befreiung der vorgenannten Vorschrift notwendig ist.

3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 9.632 Biotoppunkten, für die auf Re-

serven eines Ökokontos mit einer Gesamtfläche von 75.950 m² (153.650 Biotoppunkte) zurückgegriffen werden kann. Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die erforderlichen 9.632 Biotoppunkte werden auf der Ausgleichsfläche (AuE 1) Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62 festgesetzt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

3.3 Belange des Verkehrs

Die bisherige Erschließung des östlichen Gewerbebetriebes erfolgt über das westlich gelegene Nachbargrundstück hin zur Straße „Großer Teil“. Aufgrund der baulichen Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe ist eine Nutzung dieser Zufahrt fortan nicht mehr möglich. Somit soll die zukünftige Erschließung des östlichen Gewerbebetriebes über eine neuzubauende Erschließungsanlage im Süden des Plangebietes an die westlich verlaufende Straße „Großer Teil“ erfolgen. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs ist durch die Planung voraussichtlich nicht zu erwarten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, sofern diese die Höhe von 80 cm übersteigen.

3.4 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

4. Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen durch die vorgesehene Planung Kosten, die mit der Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Planung, der notwendigen Erschließung sowie der erforderlichen Fachgutachten verbunden sind.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet „Auf dem Bruche“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.