

Stadt Enger

Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“

Satzung

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
1.2.1 Räumliche Einordnung	5
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	5
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
3.1.1 Umweltprüfung	9
3.1.2 Artenschutz	9
3.1.3 Immissionsschutz	9
3.1.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	10
3.2 Bodenordnung	10
4..... Flächenbilanz	10
5.....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, 16.11.2018

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Maiwiese“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskern Engers und der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ weist eine Gesamtgröße von ca. 1 ha auf. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 soll insbesondere dem Erweiterungsinteresse der bestehenden Fachklinik für Geriatrie Rechnung getragen werden. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau an die Fachklinik zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden. So wurden Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Plangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

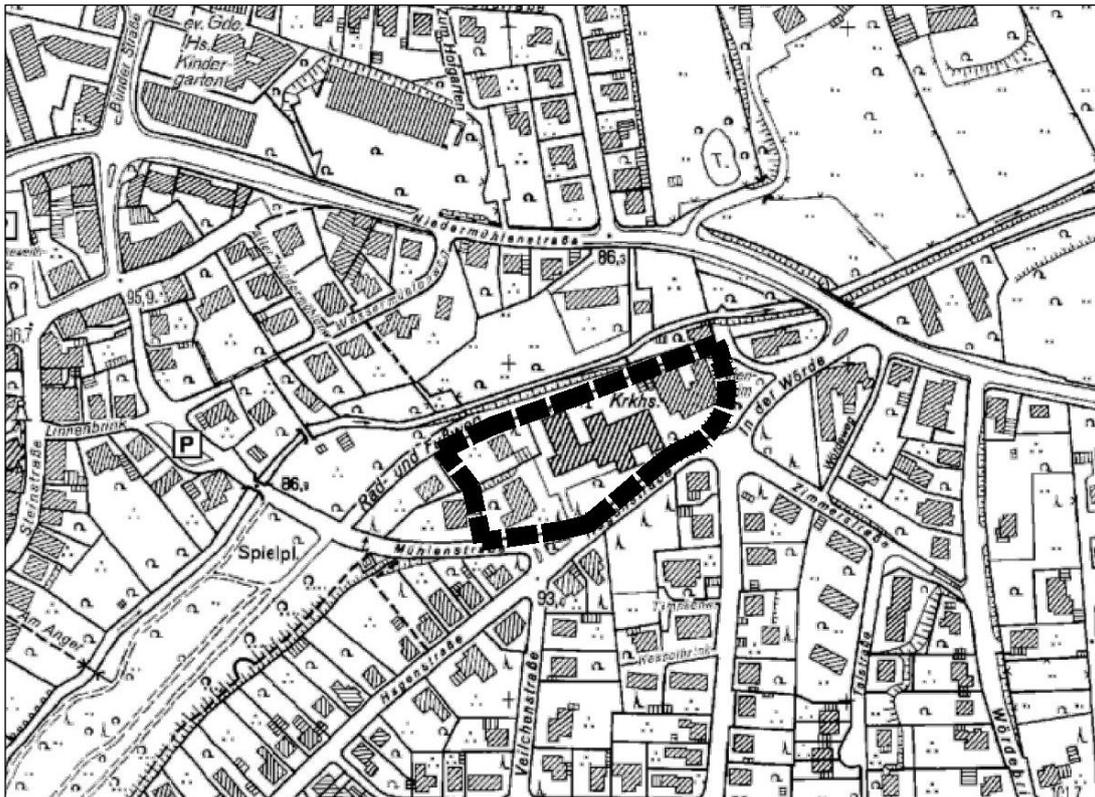
1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich des Ortskerns Engers und liegt unmittelbar an der südlich verlaufenden Hagenstraße. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Kesselstraße“ gegeben. Von hier bestehen u.a. Anschlussmöglichkeiten in Richtung Spenge sowie Herford.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen sowie vereinzelte Dienstleister geprägt. In südwestliche Richtung erstreckt sich darüber hinaus die Grünanlage „Maiwiese“, nördlich des Plangebietes verläuft der Bolldammbach.

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

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30



Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das nördlich der Hagenstraße und südlich des Bolldammbaches gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 134, 135, 143, 150, 240 sowie 303 (Flur 3, Gemarkung Enger). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,0 ha. Der Großteil des Plangebietes ist durch die Gebäude einer Fachklinik für Geriatrie, eines Wohn- und

Pflegeheimes sowie eines Schwesternwohnheimes mit Ergotherapiepraxis geprägt, im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Die Bestandgebäude der Fachklinik, der Ergotherapiepraxis sowie des Wohngebäudes werden über die südlich des Plangebietes verlaufende Hagenstraße bzw. Mühlenstraße erschlossen, das Wohn- und Pflegeheim über die östlich des Plangebietes vorhandene Straße „In der Wörde“. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind durch gärtnerisch gestaltete Außenanlagen sowie die notwendigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze gekennzeichnet.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30



Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

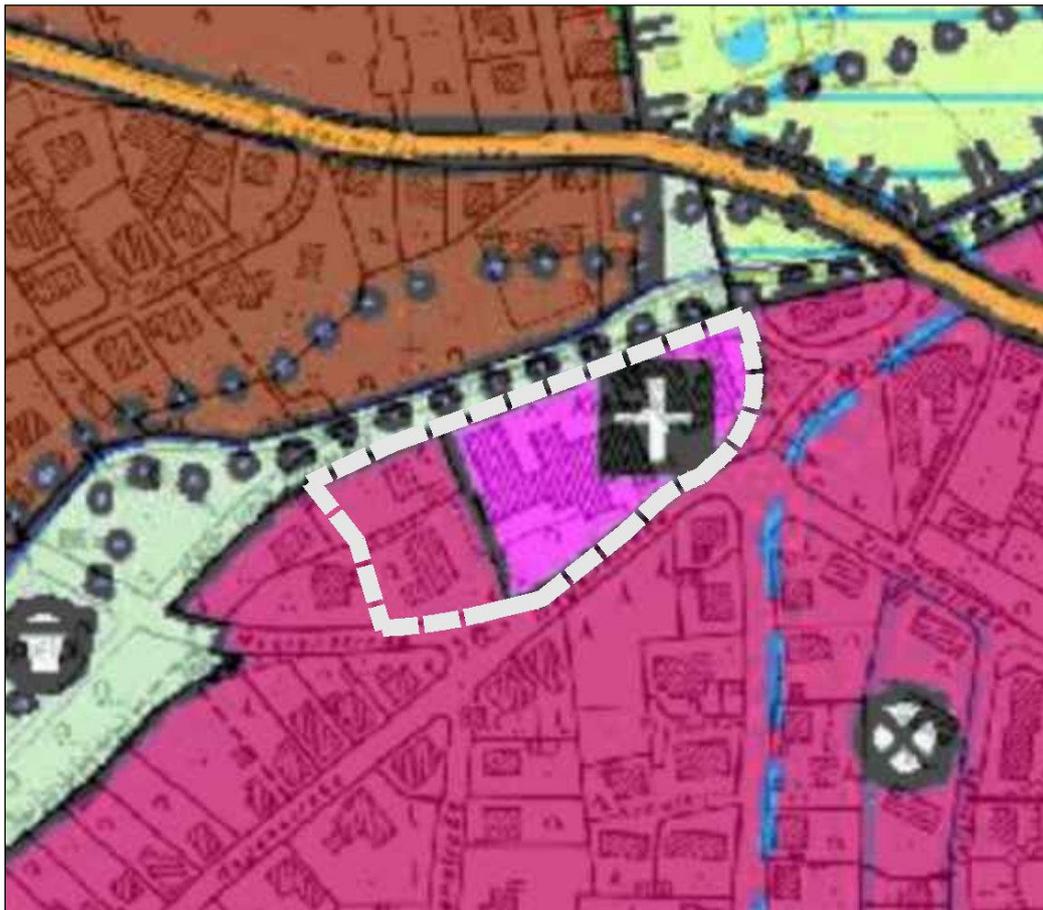
Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Maiwiese“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als „Wohnbaufläche“ sowie als „Fläche und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

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



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Maiwiese“, der seit 1978 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen:

Der Großteil der Fläche des Plangebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Krankenhaus“, „Altenheim“ sowie „Schwesternheim“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Die nordwestliche Teilfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten. Für die nordwestliche Teilfläche im Geltungsbereich dieser 3. Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan allerdings kein überbaubarer Bereich festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 soll insbesondere dem Erweiterungsinteresse der bestehenden Fachklinik für Geriatrie Rechnung getragen werden. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau an die Fachklinik zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden. So wurden Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ notwendig.

Die Grundstücke der Fachklinik sowie des Wohn- und Pflegeheimes werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung liegt hierbei auf Gebäuden und Einrichtungen, die gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 sowie ein GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an der Bestandssituation, berücksichtigen allerdings ebenfalls die geplante Erweiterung der Fachklinik.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzt. Aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens werden jedoch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Für diese Flächen besteht die planerische Absicht in der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandssituation. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige GRZ und GFZ gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO in Kombination mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse analog zur Bestandssituation sowie in Teilen nach den textlichen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan reglementiert. Die festgesetzte Bauweise sowie die zulässigen Dachformen orientieren sich ebenfalls an der Bestandssituation. Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung des WA1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 303 sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung

3.1 Belange der Umwelt

3.1.1 Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

3.1.2 Artenschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ wurde eine Artenschutzprüfung¹ durchgeführt, um zu untersuchen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Danach gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 29 planungsrelevanten Arten (6 Fledermaus- und 23 Vogelarten). Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) der häufigen und verbreiteten Vogelarten kann laut Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ nicht zu erwarten. Ebenso kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sinnvoll ist. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ in der Stadt Enger; Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). August 2018.

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder 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.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.1.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.1.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauBG Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauBG vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Maiwiese“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

3.2 Bodenordnung

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

4. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 1,0 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,7 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,3 ha

5. Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen durch die vorgesehene Planung Kosten, die zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie des erforderlichen Fachgutachtens verbunden sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Maiwiese“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.