

Stadt Enger

**Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 91**

„Krokusweg“

Vorentwurf

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung	4
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
1.2.1	Räumliche Einordnung	4
1.2.2	Beschreibung des Bestandes	5
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung	10
3.1	Belange der Umwelt	10
3.2	Belange des Verkehrs	10
3.3	Belange der Ver- und Entsorgung	11
3.4	Bodenordnung	11
4.	Kostenschätzung	11

Anlage 1: Höhenrasterkarte

Anlage 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung



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, 23.08.2017

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), soll der Bebauungsplan Nr. 91 „Krokusweg“ aufgestellt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ ist es, auf der Fläche des Flurstücks 730, Flur 9 der Gemarkung Westerenger, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,2 ha und umfasst die Flurstücke 730, 246/107 (teilw.), 350 (teilw.), 727 (teilw.), 728 (teilw.), 731 und 729 (teilw.) Flur 9 der Gemarkung Westerenger.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortsteil Westerenger, die nördlich der Straße Am Bahndamm liegt und im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Wohngebiets und der damit einhergehenden Erschließung geschaffen werden.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

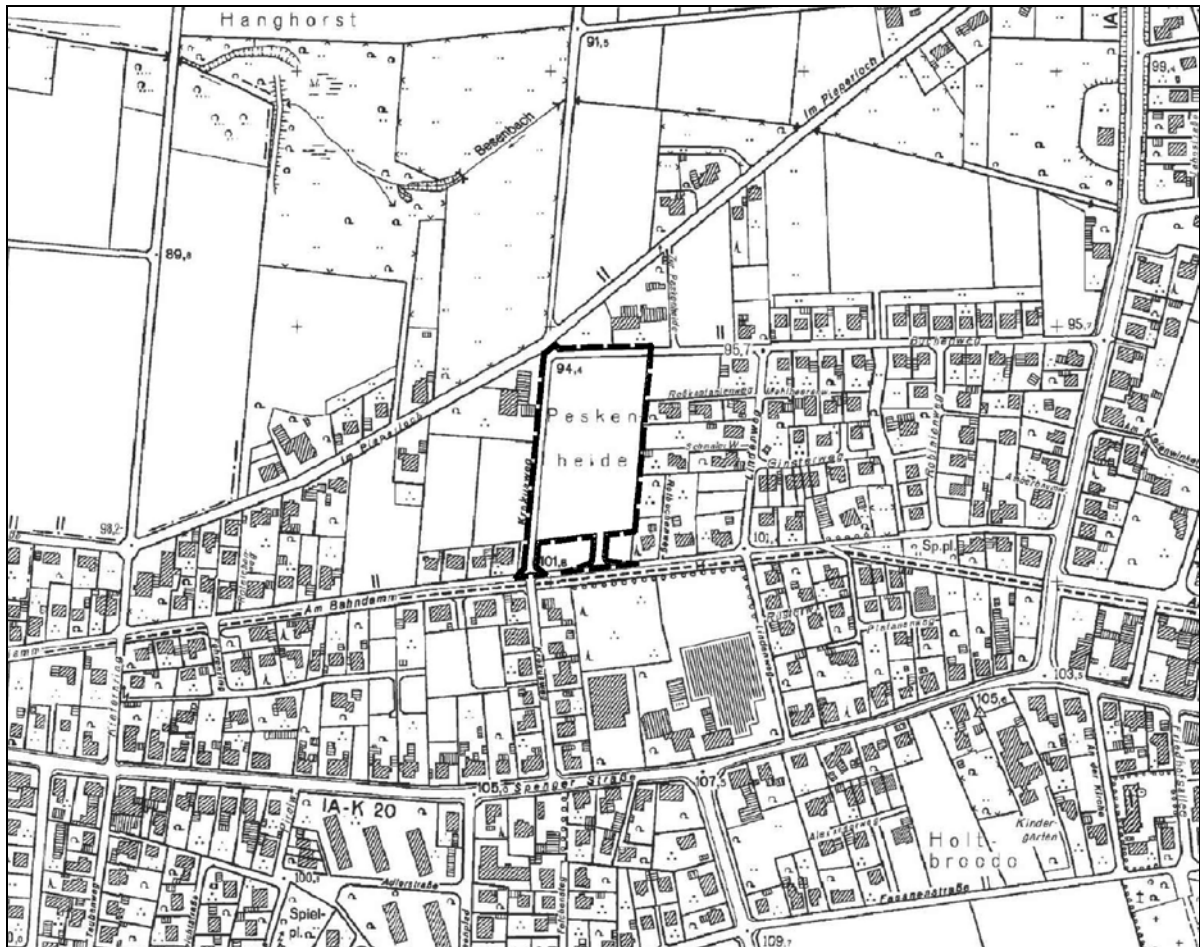
1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Westerenger in Ortsrandlage.

Die nähere Umgebung des Plangebiets südlich und östlich ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit ein- bis zwei Vollgeschossen geprägt. Im nördlichen Bereich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Am Bahndamm, welche parallel zur etwa 160 m südlich des Plangebiets liegenden Spenger Straße (K 20) verläuft.

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

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91

Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet erstreckt sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsteil Westenger und liegt nördlich der Straße am Bahndamm. Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 1,2 ha auf und ist unbebaut. Im Westen verläuft der Krokusweg, der im Süden an die Straße Am Bahndamm und im Norden an die Straße Im Pieperloch und den Buchenweg anschließt. Im Norden des Plangebiets verläuft der Buchenweg, der in Richtung Osten an die Dreyener Straße angebunden ist. Im Osten befindet sich die an den Roßkastanienweg, Schmalen Weg und Rotbuchenweg stehende Wohnbebauung.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91



Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

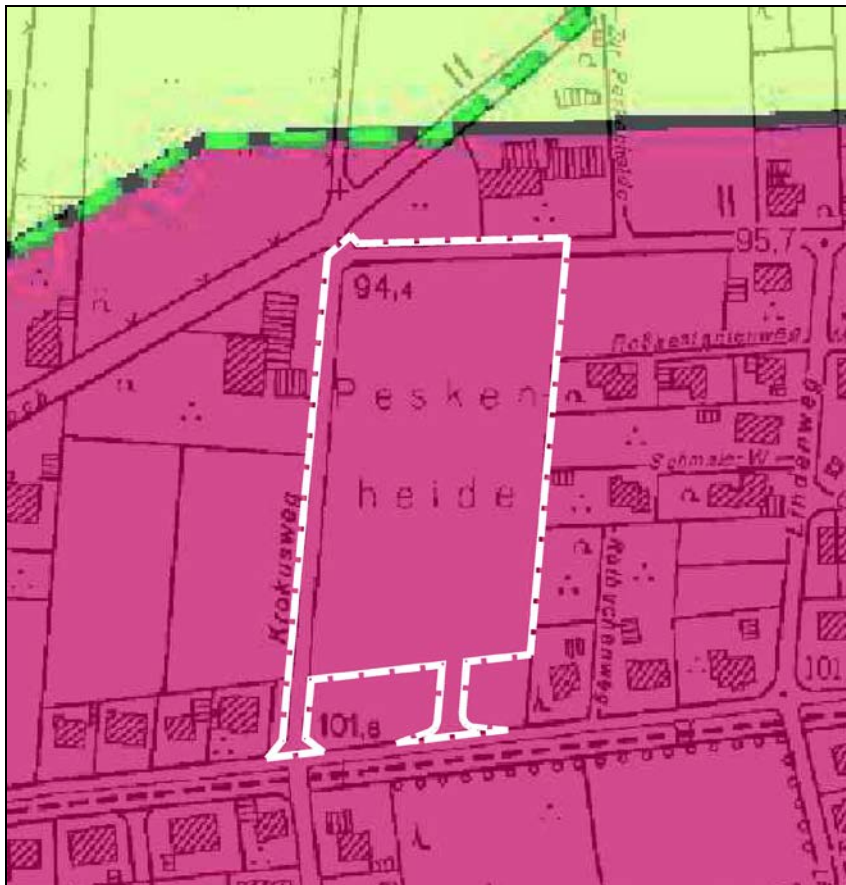
Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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)

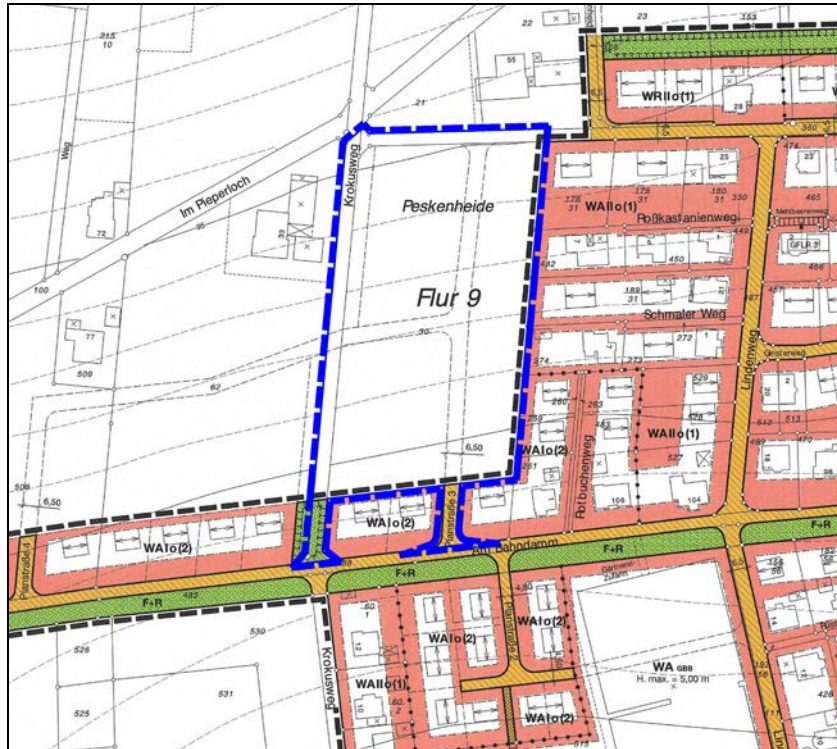
Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der Großteil der Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Lediglich der südliche Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit März 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Innerhalb dieses Bebauungsplans sind sowohl Reine-, als auch Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine eingeschossige offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,20 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m fest. Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 55°. Des Weiteren ist die Firstrichtung (traufständig) festgesetzt und im südwestlichen Bereich ist eine mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünfläche zu schaffen. Ausgehend von der Straße Am Bahndamm ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 3) festgesetzt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine maximal zweigeschossige offene Bauweise fest. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt hier bei 6,50 m, während eine Firsthöhe bis maximal 11,0 m zulässig ist. Des Weiteren sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer

mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig. Auch in diesem Gebiet ist die Firstrichtung (traufständig) festgesetzt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem an den Geltungsbereich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 soll der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Wohngebiets und der damit einhergehenden Erschließung geschaffen werden. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanneuaufstellung sind zu einem Großteil angelehnt an die Festsetzungen des angrenzenden und teilweise überschneidenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neu geplante Bebauung städtebaulich in die vorhandene, durch den Bebauungsplan Nr. 42 A festgesetzte Bebauung einfügt.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig, um ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt werden. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von 11,0 m zulässig, während bei einer eingeschossigen Bauweise eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt ist. Die Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude liegt bei maximal 6,50 m, während bei eingeschossigen Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt ist. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoß (OKFFEG). Dieser darf maximal 0,5 m über dem Wert liegen, der in der als Anlage 1 beigefügten Höhenrasterkarte dem Schwerpunkt des Gebäudes am nächsten liegt. Es werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° festgesetzt, damit sich die neu geplanten Gebäude der umliegenden Bestandsbebauung anpassen und gleichzeitig moderne und architektonisch ansprechende Gebäude entstehen können. Einseitige reine Pultdächer sind unzulässig.

Die festgesetzte Dachform sowie Firstrichtung orientieren sich an der Bestandssituation und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern passt sich die neu geplante Bebauung der umgebenden Bestandsbebauung an. In jeder Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig während in jedem Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A setzt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 eine Planstraße 3 und eine öffentliche Grünfläche, die mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist, fest. Aufgrund einer veränderten Erschließungsplanung sind diese Festsetzungen (Planstraße 3 und öffentliche Grünfläche) nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Anpassung. Deswegen sind diese Flächen in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 miteinbezogen worden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nun als eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da über diese Fläche (Krokusweg) das Plangebiet erschlossen werden soll. Der Bereich der festgesetzten Planstraße 3 wird zu einer Allgemeinen Wohngebietsfläche, da die dort geplante Erschließung aufgrund der veränderten Erschließungsplanung heutzutage nicht mehr benötigt wird.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung

3.1 Belange der Umwelt

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen soll. 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 werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage 2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind bislang nicht bekannt.

3.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher über den Krokusweg im Westen und über den Buchenweg im Norden.

Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets soll der Krokusweg ausgebaut und um zwei Erschließungstichstraßen in Richtung Osten erweitert werden. Somit wird die Erschließung der neu geplanten Gebäude über den Krokusweg im Westen und über den Buchenweg im Norden gewährleistet. Die Breite des Buchenwegs soll hierfür auf 7,50 m festgesetzt und somit um etwa 2,40 m im Vergleich zur Bestandssituation verbreitert werden.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Zur Drosselung des Niederschlagswassers sind auf den privaten Grundstücken Rückstauspeicher zu errichten.

3.4 Bodenordnung

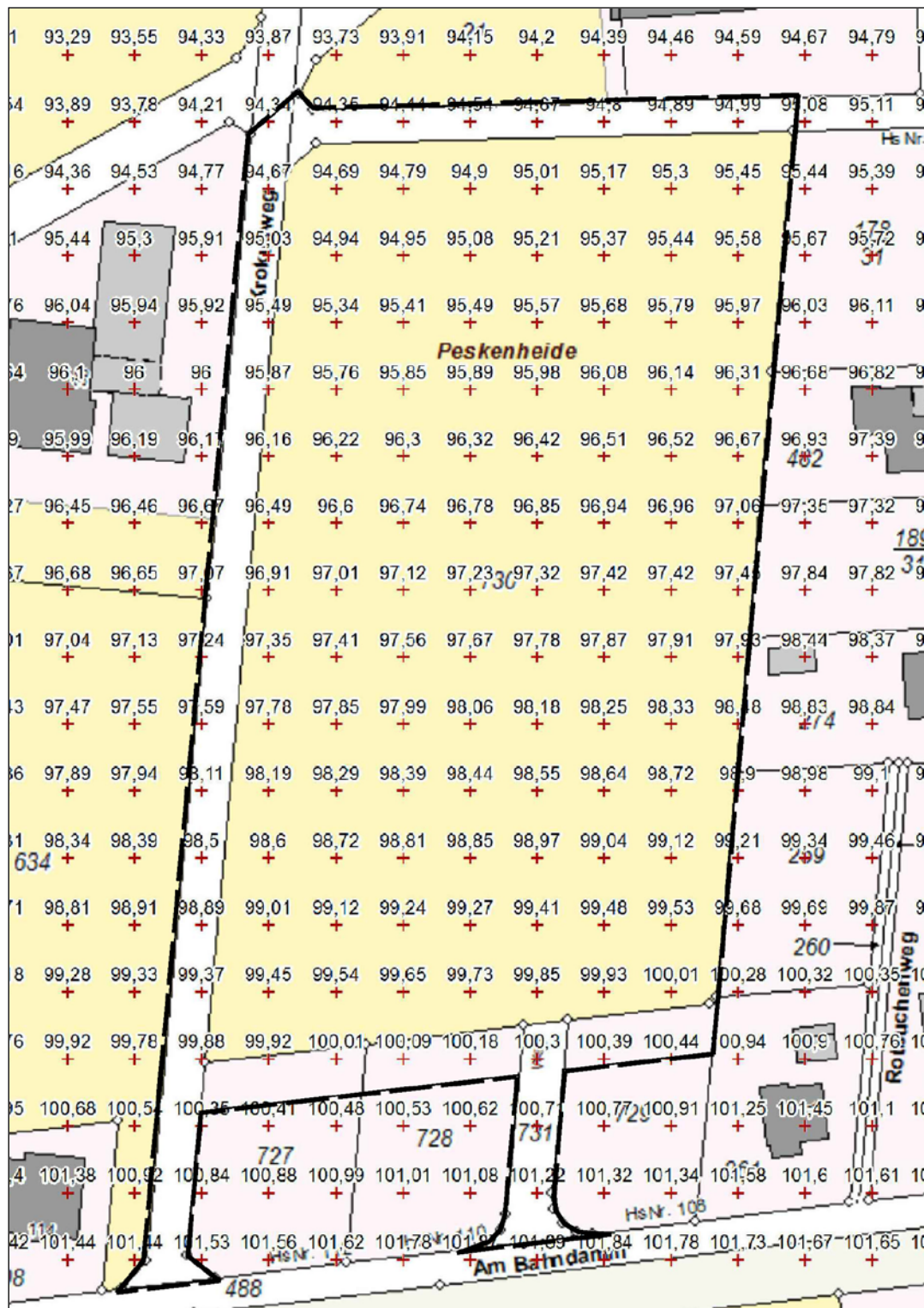
Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

4. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Anlage 1: Höhenrasterkarte



Quelle: WebGIS Kreis Herford, eigene Überarbeitung

Anlage 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1.1 Methodik

Vorbemerkungen

Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung; Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o.g. Umweltauswirkungen abgehandelt.

Gemäß § 2 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Für die Bestimmung der Prüfungsdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann".

1.2 Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“

Schutzgut	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Menschen	Immissionsschutz	Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine relevanten Immissionen aus.
	Erholung	Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sind daher keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen, Teilschutzgut Erholung zu erwarten.
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet. Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Definition von erforderlichen Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Vorhandene Informationen zur Fauna werden ausgewertet. Für das Vorhaben wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt
Fläche		Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.
Boden	Altlasten	Altlasten sind bislang nicht bekannt.
	Bodenschutz	Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich bei dem Boden des Plangebietes überwiegend um Typischen Pseudogley, zum Teil Parabraunerde-Pseudogley. Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich Typische Parabraunerde, zum Teil tiefreichend humos und zum Teil Pseudogley-Parabraunerde. Es erfolgt auf Basis der einschlägigen Literatur sowie der sonstigen verfügbaren Daten eine Bestandsaufnahme und Wertanalyse der Böden im engeren Untersuchungsraum. Es sollen insbesondere die Auswirkungen möglicher Bodenauf- und Boden-

		abträge, Versiegelungen und Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes geprüft werden.
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Grundwasser sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut wird daher nicht vertiefend untersucht.
	Oberflächenwasser Niederschlagswasser	Eine Beeinträchtigung des Teilschutzgutes ist nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut wird nicht vertiefend untersucht.
Klima		Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die klimatische Situation abzuschätzen.
Landschaft		Das Plangebiet liegt am Stadtrandgebiet von Westerenger und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Das westlich, östlich und südlich angrenzende Umfeld ist größtenteils durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Zuge der Planung des Wohngebietes, wird es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild abzuschätzen.
Kultur- und Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Eine vertiefende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.