

Stadt Enger

Begründung zur

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Ortskern“**

Satzung



- 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, November 2021

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“

Stand: Satzung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ liegt unmittelbar südlich der Innenstadt von Enger. Er umfasst Teile des Flurstücks 566 (Gemarkung Enger, Flur 7) sowie Teile des Flurstücks 1946 (Gemarkung Enger, Flur 19), mit einer Gesamtfläche von ca. 0,25 ha.

Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. Änderung befindet sich auf der westlichen Seite des Flurstücks 1946 der Flur 19 sowie Flurstück 566 der Flur 7. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bachstraße, im Süden durch den Bolldammbach und im Westen durch die Bahnhofstraße begrenzt. Ursprünglich wurde das Areal (Flurstück 1946) gewerblich genutzt. Vor einigen Jahren erfolgte der Rückbau der baulichen Anlagen. Seither liegt das Grundstück brach und wurde in der Vergangenheit eingezäunt. Bei den südlichen Teilflächen des Plangebietes handelt es sich um Teile der ehemaligen Kleinbahntrasse nebst Begleitgrün, die heute als Fuß- und Radweg genutzt werden.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Quelle: TIM online NRW (eigene Überarbeitung)

Planungsrechtliche Grundlage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Südlich angrenzend befindet sich ein Fußweg und nach Süden eine öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einer Festsetzung von Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind. Weitere Details sind der Abb. 2 zu entnehmen.

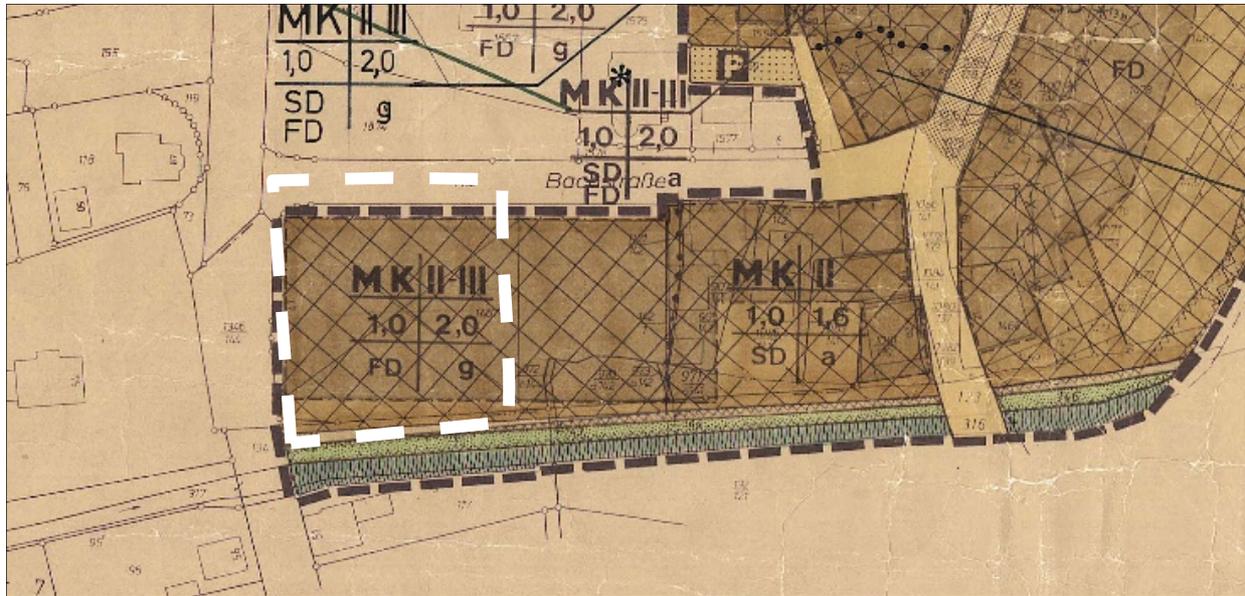


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung

Quelle: Geoportal Kreis Herford (eigene Überarbeitung)

Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits beschrieben liegt das ehemalige Gewerbegrundstück seit längerer Zeit brach. In der Vergangenheit wurde die Umsetzbarkeit unterschiedlicher Nutzungen auf dem Areal untersucht.

Zwischenzeitlich liegt der Stadt ein Nutzungskonzept vor, dass hinsichtlich der Art der Nutzung dem Standort gerecht wird, die Umsetzung der baulichen Anlagen jedoch in Teilen den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung widerspricht.

Ziel der Stadt Enger ist es, durch die Änderung des Bebauungsplanes, das beabsichtigte Vorhaben planungsrechtlich durch Flexibilisierung der Festsetzungen zu ermöglichen

Zudem haben sich in der Vergangenheit durch verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. ZOB) verkehrliche Rahmenbedingungen ergeben, die durch eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Erschließung in dem Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollen.

Damit das vorliegende Nutzungskonzept im Plangebiet umgesetzt werden kann, wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von mindestens zwei bis maximal drei, auf maximal drei Vollgeschosse angepasst und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entfällt.

Um eine ökonomische Ausnutzung des Flurstücks 1946 zu ermöglichen und einer möglichen Bebauung mehr Spielraum zu geben wird die Baugrenze mit der 6. Änderung bis auf die südliche Flurstücksgrenze verschoben. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und

der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen (GRZ 1,0 / GFZ 2,0 und als Dachform Flachdächer) bestehen unverändert fort.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan deckt sich hinsichtlich der Abgrenzung des Fuß- und Radweges nicht mit der tatsächlichen Situation. Aus diesem Grund wird das Kerngebiet auf das Flurstück 1946 begrenzt.

Ebenfalls soll die Zweckbestimmung von einem Fußweg in einen Fuß- und Radweg (F+R) geändert werden.

Der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Bachstraße und Spenger Straße ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Stadt Enger. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Verkehrsregelung Querungshilfen, Sperrflächen, etc. eingebaut. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Zu- und Abfahrten aus dem Plangebiet bzw. in das Plangebiet der 6. Änderung zu regeln.

Daher werden ein Ein- und Ausfahrbereich sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets kann somit über eine Zufahrt an der Bahnhofstraße gegenüber der Einmündung des Busknotenpunkts sowie außerhalb des Plangebiets gegenüber dem Parkplatz der Sparkasse an der Bachstraße erfolgen.

Um eine übermäßige Versiegelung der Fläche zu vermeiden, das Stadtklima und die Luftreinheit zu fördern, soll festgesetzt werden, dass je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind mindestens 5 % der Grundstückfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“ und der dieser Änderung vorangegangenen Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung durch die o.g. Festsetzungen ersetzt. Bestehende Festsetzungen, die durch die Festsetzungen der 6. Änderung unberührt bleiben, bestehen auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung fort.

Verfahrensart

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung handelt und innerhalb des Geltungsbereichs eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht oder überschritten wird. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten existieren. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Umweltbelange

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

Gemäß der gesetzlichen Definition im § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind daher im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, da aufgrund der vorhandenen Freiraumstrukturen keine Anhaltspunkte für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bestehen. Der im Süden des Plangebietes befindliche Gehölzstreifen wird von der Planung nicht berührt.