

Stadt Enger

Begründung zur

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Bahnhofstraße“**

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, Februar 2022

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bahnhofstraße“

Stand: Satzung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ liegt unmittelbar westlich der Innenstadt von Enger. Er umfasst die Flurstücke 10, 14, 15, 26, 28, 29, 30, 130, 181, 200 und 205 der Flur 12, Gemarkung Enger, mit einer Gesamtfläche von 6.920 m².

Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird im Norden durch die Nordhofstraße, im Süden durch die Pottwiesenstraße, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 begrenzt. Er ist durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung geprägt, die überwiegend traufständige Satteldächer aufweist. Die bauliche Dichte des Bestandes ist typisch für ein Allgemeines Wohngebiet. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



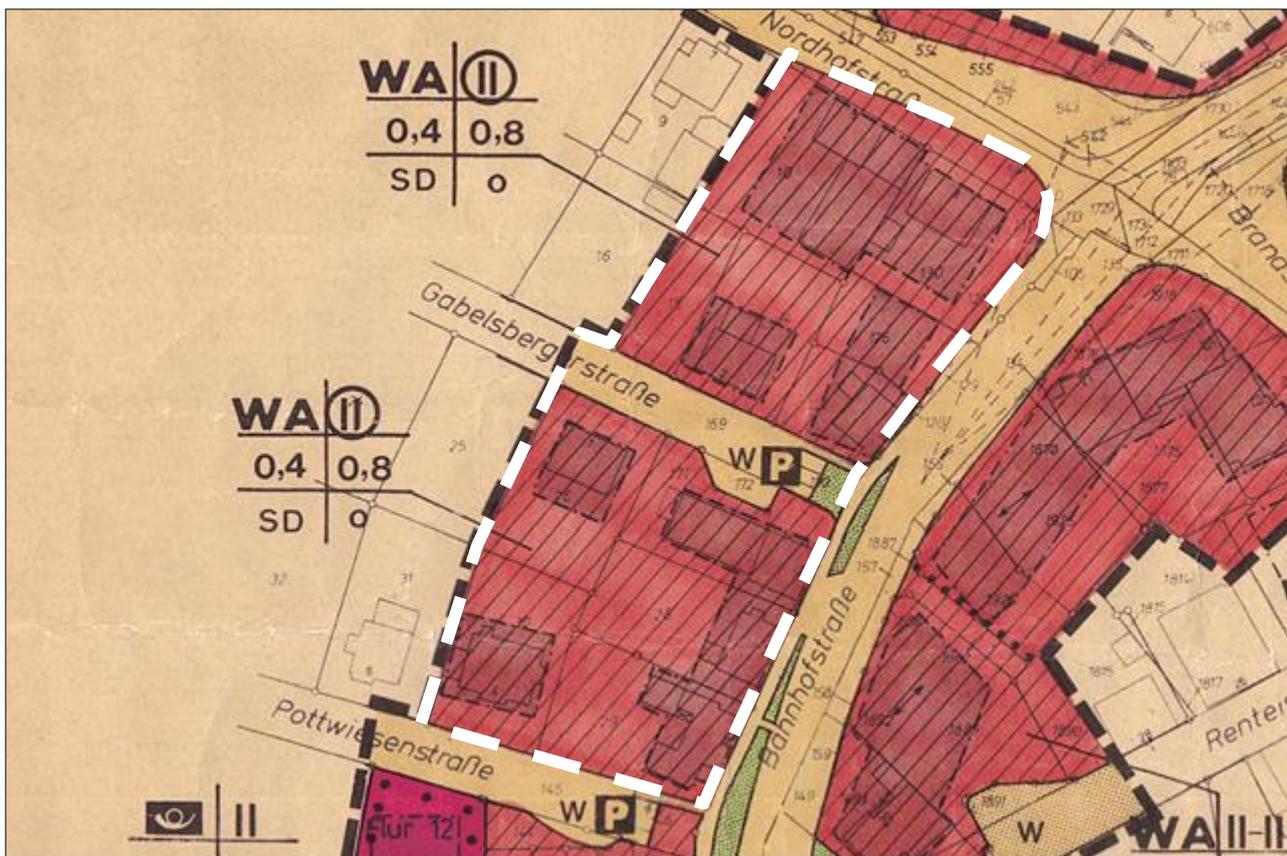
Quelle: TIM online NRW (eigene Überarbeitung)

Planungsrechtliche Grundlage

Der weit überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 8. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nordöstliche

Ecke des Flurstücks 181 ist auf der der Bahnhofstraße zugewandten Seite als öffentliche Grünfläche und auf der der Gabelsbergerstraße zugewandten Seite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Gabelsbergerstraße (Flurstück 205) ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, an ihrem südöstlichen Ende wird zudem ein Wendepunkt (W) festgesetzt. Im Übergang zwischen der Wendeanlage der Gabelsbergerstraße und der Bahnhofstraße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Fußwege“ fest. Weitere Details des bestehenden Planungsrechts sind der Abb. 2 zu entnehmen.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ mit Geltungsbereich der 10. Änderung



Quelle: Geoportal Kreis Herford (eigene Überarbeitung)

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Stadt Enger ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans Erweiterungen des Bestandes und somit eine Nachverdichtung in direkter Nachbarschaft zum Stadtkern zu ermöglichen. In diesem Zuge sollen die bislang recht eng gefassten Baugrenzen zugunsten einer perspektivisch flexiblen Erweiterung und Nachverdichtung großzügig erweitert werden.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen und wird auf den teils als öffentliche Grünfläche und teils als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Teil des Flurstücks 181 ausgeweitet. Die Verkehrsflächen im Bereich des Flurstücks 205 bleiben bestehen. Die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Gabelsbergerstraße und Bahnhofstraße wird von „Fußgängerbereich / Fußwege“ zu „Fuß- und Radweg“ (F+R) geändert. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, großzügiger und weniger kleinteilig gefasst, um künftig eine flexible und effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und damit die

Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Hierbei wird die grenzständige Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße berücksichtigt. Umbauten und Erneuerungsmaßnahmen des Bestandes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Anbauten an den Bestand nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zahl der Vollgeschosse wird fortan mit maximal zwei Vollgeschossen anstatt der bisher zwingenden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise) bestehen unverändert fort. Gegenüber der bisherigen Festsetzung werden durch die 10. Änderung künftig Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 50° zugelassen. Dachaufbauten und -einschnitte sind ab einer Dachneigung von 45° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Trauflänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Zur Dachkante sowie zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten ist ein Abstand mindestens von 1,50 m einzuhalten. Gliederung und Proportion sind aus der Fassadengestaltung abzuleiten. Durch die Festsetzung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine größere Gestaltungsfreiheit des Einzelnen ermöglicht, da im Plangebiet und dessen näherem Umfeld bereits eine ähnliche Dachgestaltung gegeben ist. Die geänderten Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der in der Aufstellung befindlichen Überarbeitung der Gestaltungssatzung, deren Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf der Ostseite der Bahnhofstraße beginnt. Um zu vermeiden, dass in diesem von kleinteiliger Bebauung mit wenigen Wohneinheiten je Gebäude geprägten Gebiet größere Mehrfamilienhäuser entstehen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen würden, wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Um adäquate Freiflächen- und Vegetationsanteile zu sichern und damit neben gestalterischen Aspekten insbesondere einen klimatisch wirksamen Ausgleich zu überbauten und versiegelten Grundstücksflächen sicherzustellen wird gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen unter Verwendung standortgerechter, heimischer Laubbäume, Sträucher und Stauden zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden. Zudem ist für die Vegetationsflächen im gesamten Plangebiet zur Sicherung des Vegetationsanteils und der Versickerungsfähigkeit der nicht überbauten Grundstücksflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ und der dieser Änderung vorangegangenen Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung durch die o.g. Festsetzungen ersetzt. Bestehende Festsetzungen, die durch die Festsetzungen der 10. Änderung unberührt bleiben, bestehen auch für den Geltungsbereich der 10. Änderung fort.

Verfahrensart

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 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. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten 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 baulichen und Freiraumstrukturen keine Anhaltspunkte für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bestehen. Im Umfeld der bestehenden Wohnbebauung sind private Rasenflächen und Gehölzbestände vorhanden.

Um dennoch das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen des Vegetationsbestandes nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen. Im Falle einer Beanspruchung der Flächen außerhalb dieses Zeitraumes wird eine umweltfachliche Begleitung empfohlen. Im Falle umfangreicher Abrissarbeiten wird zudem angeregt, im Einzelfall die Betroffenheit von Sommerquartieren von Fledermäusen zu prüfen.