

Stadt Enger

Begründung zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
„Dornbreite“**

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, Januar 2022

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Dornbreite“

Stand: Entwurf

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Dornbreite“ liegt nordöstlich der Stadt Enger im Stadtteil Belke-Steinbeck und umfasst die Flurstücke 352, 353 und 354 der Flur 4, Gemarkung Belke-Steinbeck mit einer Gesamtfläche von rund 2.000 m².

Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Westen durch die Straße „Im Flaßsiek“, im Süden durch die Straße „An der Dornbreite“ und im Norden und Osten durch die umliegende Bestandsbebauung begrenzt. Die Flurstücke 352 und 353 im Süden des Geltungsbereichs dienen bislang dem Wohnen, das Flurstück 354 im Norden ist eine öffentliche Grünfläche, die ursprünglich als Spielplatz vorgesehen war. Im Südwesten des Plangebiets ist ein Walnussbaum vorhanden. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

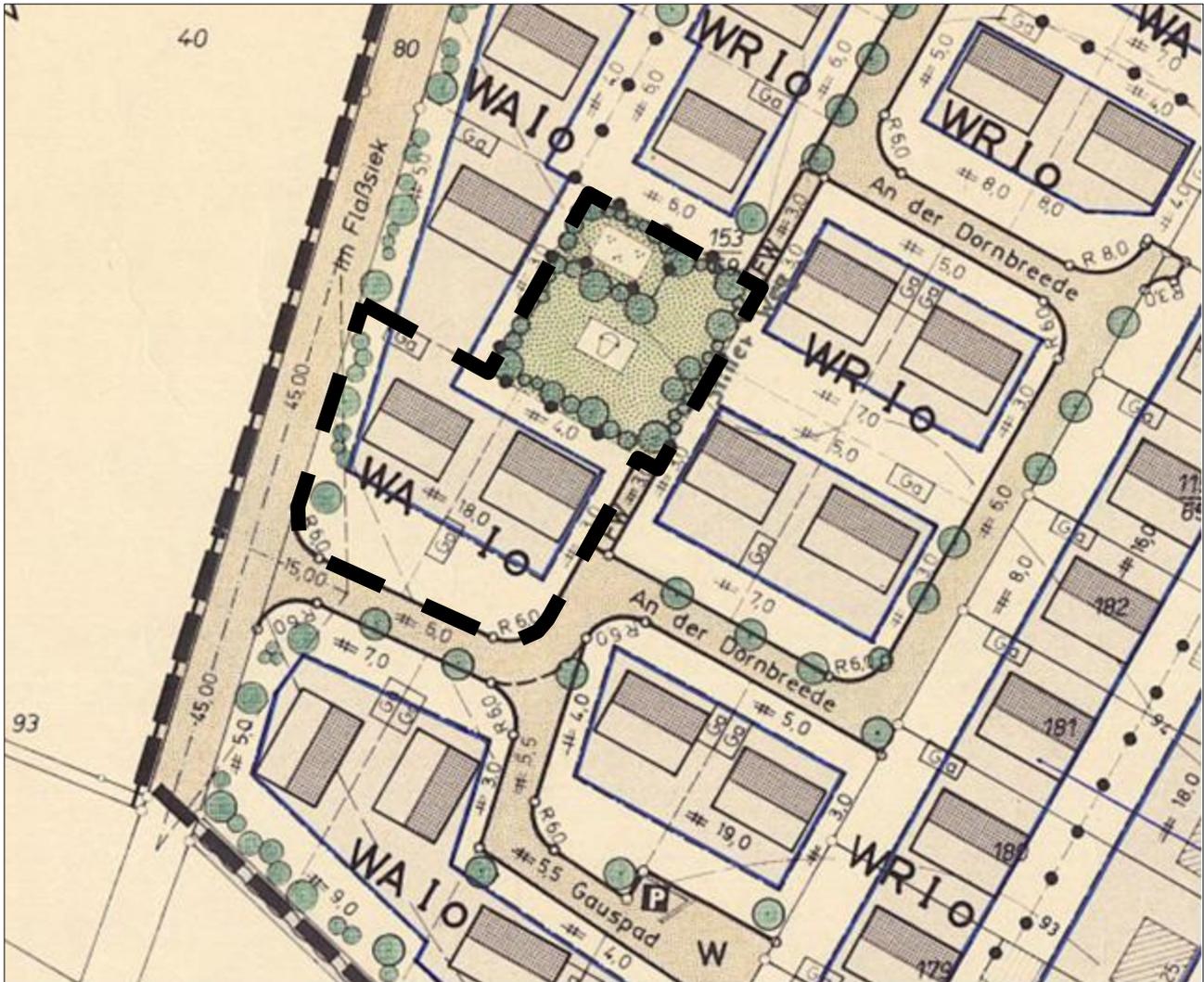


Quelle: TIM online NRW (eigene Überarbeitung)

Planungsrechtliche Grundlage

In der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Dornbreite“ aus dem Jahr 1982 wurden für die Flurstücke 352 und 353 Allgemeines Wohngebiet (WA) und für das Flurstück 354 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und, auf einer flächenmäßig untergeordneten Teilfläche im Norden des Flurstücks, der Zweckbestimmung Platzanlage (Kommunikationsfläche) festgesetzt. Weitere Details des bestehenden Planungsrechts sind der Abb. 2 zu entnehmen.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 40 „Dornbreite“ mit Geltungsbereich der 1. Änderung



Quelle: Geoportal Kreis Herford (eigene Überarbeitung)

Ziele und Zwecke der Planung

Die vorhandene Wohnbebauung ist in ihrer Form nicht mehr zeitgemäß und daher abgängig. Die Grünfläche ist nicht gemäß ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung ausgebildet und besteht aus Rasenflächen und randlichen Gehölzen.

Ziel der Stadt Enger ist es nunmehr, durch die Änderung des Bebauungsplanes eine zeitgemäße Nachnutzung der aus der Nutzung gefallenen Flächen zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung einer zwei- oder dreigruppigen Kindertagesstätte inklusive Außenanlagen. Die Festsetzungen der 1. Änderung werden so getroffen, dass perspektivisch verschiedene Nutzungen ermöglicht werden.

Der weit überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Analog zum Ursprungsplan sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in den umliegenden Bestand einfügen würden. Ebenfalls analog zum Bestand werden eine offene Bauweise und maximal ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Auch die Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 wird analog zum Ursprungsplan festgesetzt. Eine Überschreitung um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig, um eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert werden, orientieren sich im Westen und Osten des Änderungsbereichs am Bestand und werden im Norden und Süden erweitert, um künftig eine flexible bauliche Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen. Ergänzend zu den bislang zulässigen geneigten Dächern (GD) mit Dachneigungen zwischen 25° und 38° werden Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 5° zugelassen, um Bauherren umfangreichere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen.

Stellplätze sind im Geltungsbereich der 1. Änderung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird beispielsweise eine Anordnung von Stellplätzen im Süden des Geltungsbereiches entlang der Straße „An der Dornbreite“ ermöglicht, ohne konkrete Festsetzungen über Flächen für Stellplätze zu treffen oder die überbaubaren Grundstücksflächen größer fassen zu müssen.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg am östlichen Rand des Flurstücks 354 werden die beiden im Ursprungsplan als Fußwege festgesetzten Wege verbunden. Somit wird die fußläufige Wegeverbindung, die derzeit über die Grünfläche verläuft, gesichert.

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die im Vergleich zum Ursprungsplan größere maximal zulässige Höhe wird festgesetzt, um eine adäquate Einfriedung der geplanten Kita zu ermöglichen. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierte Einfriedungen, die als Zäune ausgeführt sind, sind auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite mit standortgerechten Hecken und Sträuchern zu begrünen.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Dornbreite“ werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durch die o.g. Festsetzungen ersetzt. Bestehende Festsetzungen, die durch die Festsetzungen der 1. Änderung unberührt bleiben, bestehen auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung fort.

Verfahrensart

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 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, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB

kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13aBauGB 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.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Dornbreite“ ist geprüft worden, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. 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. Südlich der Bestandsbebauung im Süden des Plangebietes befinden sich Rasenflächen, im Bereich der Grünfläche eine Wiese sowie vereinzelt Sträucher (vgl. Abb. 2).

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. Zudem sind Aktivitäten der Baumaßnahme auf das notwendige Maß zu beschränken und Abstände zum Schutz der Bäume zu achten.

Im Zuge der Inanspruchnahme des Plangebietes durch Bebauung und Versiegelung kommt es gegebenenfalls zur Beseitigung der Gehölzbestände im Plangebiet. Bei der Beseitigung von Gehölzen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Enger zu beachten. Abgängige Bäume, die gemäß dieser Satzung geschützt sind, sind unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu kompensieren.

Durch die vorliegende Planung werden Flächen überplant, die bereits bauliche beansprucht worden sind bzw. deren bauliche Inanspruchnahme aufgrund des bestehenden Planungsrechts zulässig ist. Darüber hinaus stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung sowie Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge schafft. Hierdurch werden sowohl die Belange des Bodenschutzes als auch des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt, da die getroffenen Festsetzungen dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung nach Art und Maß in den umliegenden Bestand einfügt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie dessen Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die (lokal-)klimatische Situation hat.