

**STADT ENGER
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER BÜNDER STRASSE"**

Hat vorgelegen

Detmold, den 17. JAN. 95.....



Bezirksregierung
I.A.

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10.000

STADT ENGER
Bebauungsplan Nr. 43
"Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeines	1
2. Zweck des Bebauungsplanes	1
3. Erfordernis der Planaufstellung	1
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	1
5. Beschreibung der engeren Umgebung	1
6. Planungsgrundsätze/Planungsziele	2
7. Bürgerbeteiligung	3
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4
9. Offenlegung	4
10. Inhalt des Bebauungsplanes	4
10.1 Bauflächen	4
10.2 Verkehrsflächen - äußere und innere Erschließung	5
11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	3
11.1 Eingriffsermittlung und Kompensation	6
11.2 Grünflächen	8
12. Denkmalschutz	8
13. Kosten der Durchführung der Erschließung	8

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 889, 1122) sowie durch das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) ist der Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße" aufgestellt worden.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um gewerblichen Betrieben die Ansiedlungsmöglichkeit in der Stadt Enger bieten zu können.

Um eine Planungsverwirklichung erreichen zu können, werden die nachfolgend aufgeführten Zielfestsetzungen getroffen:

- a) Festsetzung von Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
- b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen
- c) Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen (siehe Grünordnungsplan)
- d) Festsetzung von Wohnbauflächen

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Enger wird im Parallel-Verfahren zum Bebauungsplan geändert.

5. Beschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden von dem "Lönsweg" (einschließlich des Weges), im Osten von dem Weg "An der Wede" (einschließlich des Weges), im Süden von dem Weg "Belker Feld" (einschließlich des Weges, ohne die Flurstücke 250, 253; Flur 2; Gemarkung Enger), im Westen von der L 557 "Bündler Straße" begrenzt.

100

1

2

3

4

6. Planungsgrundsätze/Planungsziele

In der Stadt Enger stehen keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Um gewerblichen Unternehmen die Möglichkeit zu Betriebsansiedlungen Enger zu geben, werden durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauvorhaben geschaffen.

In städtebaulicher Hinsicht ist es daher erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen. Nach den "Zielen der Landesplanung" hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf den Siedlungsschwerpunkt auszurichten.

Daher sind in den Gemeinden Siedlungsstrukturen zu entwickeln, in denen die Voraussetzungen einer Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und ganzgemeindlich bedeutender Infrastruktur im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Siedlungskern geschaffen werden können.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP) sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 43 als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt. Die Landesplanung hat der Stadt Enger damit einen Entwicklungsspielraum zugestanden, der sich an dem vorhandenen Siedlungsschwerpunkt (Kernstadt) anlehnt und der die wesentliche gewerbliche Entwicklungsfläche der Stadt Enger darstellt.

Da, wie eingangs beschrieben, keine gewerblichen Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht ein dringendes öffentliches Interesse diesen Bereich nunmehr zu überplanen.

Die stadträumliche Situation im Umfeld des Bebauungsplangebietes mit der bestehenden Wohnbebauung in den Randbereichen des Gebiets macht eine differenzierte Ausweisung von Bau- und Freiflächen notwendig, um die sonst absehbaren Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu vermeiden.

Daher wurde der Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens erstellt, welches in seiner zusammenfassenden Beurteilung zu dem Ergebnis kommt, daß "durch die Festsetzung von Emissionswerten und die sich daraus ergebende Emissionskontingentierung für die einzelnen angesiedelten Betriebe u.E. eine Form gefunden wurde, die gewährleistet, daß einerseits den Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes gefolgt wird und andererseits den Betrieben die Möglichkeit geschaffen wird, sich unter klaren Rahmenbedingungen anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln."

Daher wurden die Empfehlungen des Schallgutachtens als Basis des Bebauungsplans aufgenommen und eingearbeitet, um somit Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu vermeiden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Gutachtens auch die Frage geklärt, wie die Geräuschbelastung durch den zu erwartenden KFZ-Verkehr auf öffentlichen Straßen zu bewerten ist.

Hierzu führt das Gutachten aus, daß das durch die geplanten Gewerbebetriebe zu erwartende zusätzliche KFZ-Aufkommen die Geräuschbelastung in der Wohnnachbarschaft aufgrund der Verkehrsbelastung nicht unzulässig erhöht.

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse konnte die Erschließung des Gewerbegebietes von der Bündler Straße aus planerisch weiterverfolgt werden, wobei zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und aus stadtgestalterischen Gründen ein Kreisels für den Zufahrtbereich vorgeschlagen wird.

Die bereits erwähnte stadträumliche Situation bedingt neben der Beachtung des schalltechnischen Gutachtens die städtebauliche Differenzierung von Wohnbaufläche, Freiräumen und Gewerbeflächen, um somit potentielle Gemengelagen von vornherein zu vermeiden. Daher wurden zwischen den bestehenden Wohnstandorten am Nord- bzw. Südrand des Gebietes umfangreiche Grünflächen angeordnet, um die Bauflächen entsprechend sinnvoll gliedern zu können und entsprechende Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Dementsprechend sind zwischen der Wohnbebauung am Lönsweg und der Gewerbefläche Grünflächen in einer Breite von 40 m angeordnet. Zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und den Gewerbeflächen sind Grünflächen in einer Breite von teilweise über 100 m angeordnet. An seiner westlichen bzw. östlichen Grenze wird das Gewerbegebiet ebenfalls von Grünflächen eingerahmt, so daß das Gewerbegebiet in seinen Auswirkungen auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung, sowohl was die städtebaulich ästhetische Komponente als auch was die immissionstechnische Komponente (Schallgutachten) angeht sorgfältig in die bestehende Struktur eingebunden wurde.

Neben der Einbindung der baulichen Strukturen ist es wesentliches Ziel der Bebauungsplanung, das künftige Baugebiet in den bestehenden Frei- und Siedlungsraum zu integrieren. Zu diesem Zweck wurde bereits frühzeitig eine Umwelterheblichkeitsprüfung seitens der Stadt Enger durchgeführt, um so Belange der Umwelt bei der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigen zu können. Im Ergebnis führte dies zu einer sehr sorgfältigen Eingrünung und Durchgrünung des B-Plangebietes, wie sie in den Erläuterungen zum Grünordnungsplan sowie unter Punkt 11 - Auswirkungen auf Natur und Landschaft - beschrieben sind, so daß von einer ganzseitigen und sorgfältig abgewogenen Eingrünung des Gebietes gesprochen werden kann. Darüber hinaus wurde die städtebauliche Struktur hinsichtlich der Abstände, der Höhenentwicklung, der baulichen Gestaltung sowie der sparsamen und umweltgerechten Erschließung entsprechend gebietsverträglich gestaltet.

7. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 13.09.1990. Darüber hinaus wurde den Bürgern vom 20.09.1990 bis 22.10.1990 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Am 13.04.94 hat der Rat der Stadt Enger die aufgrund der Bürgerbeteiligung erforderlichen Änderungen abschließend beschlossen. Ferner wurde auf Beschluß des Rates eine Bürgerinformation zu den Änderungen am 19.05.1994 durchgeführt.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.05.1994 bis 27.05.1994. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sondersitzung des Planungsausschusses am 14.06.1994 beraten. Am 20.06.1994 hat der Rat der Stadt Enger die Empfehlungen des Planungsausschusses zur Kenntnis genommen und die sich daraus ergebenden Änderungen beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen das Offenlegungsverfahren einzuleiten.

9. Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Grünordnungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 8.8. bis 9.9.94 bei der Stadt Enger zur Einsichtnahme ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlegung in Kenntnis gesetzt worden.

10. Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird

a) "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung" (GE/N) festgesetzt.

Zulässig sind Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen gemäß Schallgutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 19.08.1992.

Zulässig sind Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, deren gesamte Schallemissionen die entsprechenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw") nicht überschreiten.¹

b) "Allgemeines Wohngebiet"

Für geplante Wohnhäuser im WA-Gebiet sind die Empfehlungen des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt im Schallgutachten vom 19.08.1992 zu beachten (siehe textliche Festsetzungen).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung an der Bündler Straße sowie im rückwärtigen Bereich dieser Häuser würde zu einer Verschlechterung der Situation für den Tankstellenbetrieb führen. Gleichzeitig ist es Ziel dieser Planung, den bestehenden Wohnstandort an dieser Stelle zu erhalten und im Sinne der Anwohner in geringem Umfang zu entwickeln.

¹ Schallgutachten - TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 19.08.1992

Um einerseits die bestehende Nutzungsstruktur zu sichern und andererseits Restriktionen für den Tankstellenbetrieb zu vermeiden, wird für die bestehende Wohnbebauung des "WA" Bereiches eine mischgebietstypische Geräuschbelastung (60/45 dB (A)) festgesetzt.

Im geplanten Wohngebiet sollten Schlafräume, Kinderzimmer und Ruheräume auf die Ostseite der Gebäude gelegt werden, um die Geräuschbelastung der Bewohner durch den Verkehr zu reduzieren.

10.2 Verkehrsflächen - äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 557 "Bünder Straße". Der Ausbau des im Bebauungsplan dargestellten Kreisels - Erschließung Bünder Str./Plangebiet - erfolgt erst nach Herstellung der Umgehungsstraße L 557 neu (Ostumgehung).

11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die unterschiedlichen Naturpotentiale werden durch das Gewerbegebiet wie folgt beeinträchtigt (vgl. Umwelterheblichkeitsprüfung 1991):

1. Geländeklima

Massive Baukörper und flächenhafte Bodenversiegelungen einer zukünftigen gewerblichen Nutzung bewirken eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch Aufheizeffekte und Verhinderung der Kaltluftproduktion.

2. Relief

Das Plangebiet weist mit bis zu 5 m Höhenunterschieden nur eine geringe Reliefenergie auf. Die Veränderungen bei der baulichen Nutzung sind von untergeordneter Bedeutung.

3. Boden, Wasserhaushalt und biotisches Ertragspotential

Bodenversiegelungen unterbinden die Austauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre:

- Versickerung
- Verdunstung von Bodenwasser
- Austauschprozesse
- Lebensvorgänge unter versiegelten Flächen sind in der Regel nicht möglich

Versiegelte Flächen erhöhen den Abfluß von Regenwasser und sollen im Plangebiet durch Versickerungsmulden und -teich dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden. Die in Anspruch genommenen Flächen gehen für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen verloren.

4. Biotope

Es werden Ackerflächen und Feldwege in Anspruch genommen, die eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen. Durch die umfangreichen Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Obstbäumen entstehen abwechslungsreiche Raumsituationen mit ausgeprägten Randeffekten (Saumbiotope). Das Arteninventar wird aufgestockt und durch Zuwanderungen bereichert.

5. Landschaftsbild

Die vorhandene Landschaftsstruktur ist mit Ackerfläche, Einzelhöfen, Wohnbebauung und Gewerbe wenig mit natürlichen Landschaftselementen strukturiert. Das Gesamterscheinungsbild ist dadurch so stark vorbelastet, daß durch die vorgesehenen Schutzpflanzungen entlang der Gewerbeflächen das Landschaftsbild mit natürlichen Landschaftselementen aufgewertet wird. Die maximale zulässige Gebäudehöhe von 12 m ist durch die rahmenden Pflanzungen innerhalb einer Generation (25 Jahre) vollständig in das Landschaftsbild integriert.

11.1 Eingriffsermittlung und Kompensation

Aus der Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotope ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an Ausgleichsflächen nach folgender Formel:

Im Bebauungsplangebiet werden 9,52 ha neue Gewerbeflächen und 1,21 ha Verkehrsflächen ausgewiesen. Für die Bauflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es werden Ackerflächen und Feldwege in Anspruch genommen. Die ökologische Wertigkeit wird wie folgt berechnet:

Wertkriterien

	Acker	Feldweg
Seltenheit der Pflanzengesellschaft	1	4
Seltenheit der Arten	1	4
Vielfalt der Biotoptypen	1	2
Vielfalt der Schichtenstruktur	1	4
Artenvielfalt	1	2
Natürlichkeitsgrad des Biotops	1	2
Vollkommenheitsgrad des Biotops	1	4
Repräsentanz des Biotops im Naturraum	7	1
Bedeutung im Biotopverbundsystem	1	5
Minimumareal	1	1
	-	-
	2	3
Durchschnitt	=	=
Gefährdungsgrad	1	2
Ersetzbarkeit	1	3
	-	-
Durchschnitt	1	3
	=	=
Gesamtdurchschnitt	2	3

(vgl. Bewertungsgrundlagen zur Eingriffsermittlung und Kompensationsflächen.)
 Die Ausgleichsflächen werden mit einer Wertigkeit von 5 angesetzt. Die notwendigen
 Ausgleichsflächen werden wie folgt berechnet:

$$\frac{9,35 \text{ ha Baufläche} \times 2 \text{ (Acker)} \times 1,0 \text{ Intensität} \times 0,8 \text{ GRZ}}{5 \text{ (Ausgleichsfläche)}} = 2,99 \text{ ha}$$

$$\frac{0,17 \text{ ha Vorgärten} \times 3 \text{ (Feldweg)} \times 0,2 \text{ Intensität}}{5 \text{ (Ausgleichsfläche)}} = 0,02 \text{ ha}$$

Die Verkehrsflächen werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen = 1,21 ha

4,22 ha

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen werden durch eine rahmende Pflanzung ausgeglichen, da die maximale zulässige Gebäudehöhe von 12 m durch die rahmenden Pflanzungen innerhalb einer Generation (25 Jahre) vollständig in das Landschaftsbild integriert ist. Somit genügen die landschaftsökologischen Ausgleichsflächen auch den landschaftsästhetischen Belangen. Es werden keine weiteren Ausgleichsflächen notwendig, da im Bebauungsplangebiet insgesamt 4,7 ha als Ausgleichsflächen - öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB - festgesetzt werden.

11.2 Grünflächen

Im Norden und Süden des Plangebietes sowie östlich der Erdgasleitung und östlich des WA-Gebietes werden auf öffentlichen Flächen Grünflächen "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" gem. § 9 (1) BauGB festgesetzt. Im Osten des Plangebietes werden auf privaten Flächen ebenfalls Grünflächen festgesetzt. Im Westen sind entlang der "Bünder Straße" öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

Im einzelnen richten sich die spezifizierten Maßnahmen nach den Angaben des Grünordnungsplanes.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerte Gebäude und Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden daher nicht berührt.

13. Kosten der Durchführung der Erschließung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt Enger voraussichtlich durch die baulichen Maßnahmen entstehen, betragen:

(gem. Förderantrag der Stadt Enger vom 13.07.1993)

9.377.271,12 DM

=====

In dieser Summe sind enthalten:

Kanalanschlußbeiträge:

2.000.700,-- DM

=====

Eigentümeranteil Straßenbaukosten:

978.477,50 DM

=====

Verkaufserlöse:

5.391.400,-- DM

=====



14. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung, Bebauung und Begrünung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soweit noch nicht erfolgt, geschieht auf freiwilliger Grundlage durch Ankauf der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

15. Städtebauliche Werte (Flächenbilanz)

Nutzung	ha	%
vorh. Gewerbefläche	0,28	1,52
Neue Gewerbliche Baufläche	9,52	51,74
Wohnbauland	0,45	2,45
Verkehrsfläche vorh.	0,22	1,20
vorh. Grasweg	0,35	1,90
Verkehrsfläche geplant	1,21	6,58
Regenrückhaltebecken	0,21	1,14
Flächen zum Schutz der Landschaft (öff. Grünfläche)	4,70	25,54
Öffentliche Grünfläche (Sonstige)	0,67	3,64
Private Grünfläche	0,43	2,34
Brachfläche	0,20	1,09
Landschaftsrasen (Gasleitung)	0,16	0,87
Plangebiet	ca. 18,40	100,0

16. Sonstiges

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponie o.ä.) ist nicht erfolgt, da das Plangebiet im Altlastenkataster, Teilplan Kreis Herford, nicht enthalten ist.

Eine frühere gewerbliche Nutzung der neuen Bauflächen (Altstandort) ist nicht bekannt.

Außerdem hat der jeweilige Bauherr eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen lassen.

Stadt Enger

Der Stadtdirektor
(B r ü n i g)

Es wird bestätigt, daß zu der Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße" als Satzung die vorstehende Begründung beschlossen wurde.

Enger, den 26. September 1994



STADT ENGER
-Der Stadtdirektor-
Im Auftrag
(Heidsiek)