

Begründung

zur

2. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 13
„Gewerbegebiet Oldinghausen“

in der Stadt Enger

Satzung



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

Enderweit + Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Enger, Dezember 2005

Belange der gewerblichen Wirtschaft

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen“ wurde am 28.11.1994 rechtsverbindlich. Der im Änderungsbereich vorhandene Gewerbebetrieb/RWK - Einbauküchen - produziert seit vielen Jahren erfolgreich an diesem Standort. Er beschäftigt derzeit ca. 150 Mitarbeiter. Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze soll kurzfristig erfolgen.

Zur Standortsicherung wurde dabei im Laufe der letzten Jahre die betriebsinterne Logistik dahin gehend geändert, dass die für das Endprodukt erforderlichen Teile weitestgehend unter einem Dach gefertigt werden können. Dieses erspart nicht nur Kosten sondern vermeidet auch Zulieferverkehre. Als Folge dieser Firmenpolitik expandierte das Unternehmen und erweiterte entsprechend kontinuierlich seine Produktionsgebäude auf den für eine bauliche Nutzung zulässigen Teilflächen. Flächen für Lieferverkehre und Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Kunden stehen derzeit nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung sollen deshalb zur Absicherung der Produktion am Standort Enger Teilflächen der im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Grünfläche zurückgenommen, und als nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche festgesetzt werden. Über diese sollen die Lieferverkehre vom und zum Firmengelände erfolgen.

Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Nutzungen werden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der Wirtschaft der Vorrang eingeräumt werden soll.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ist gemäß § 13 (3) BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs), und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

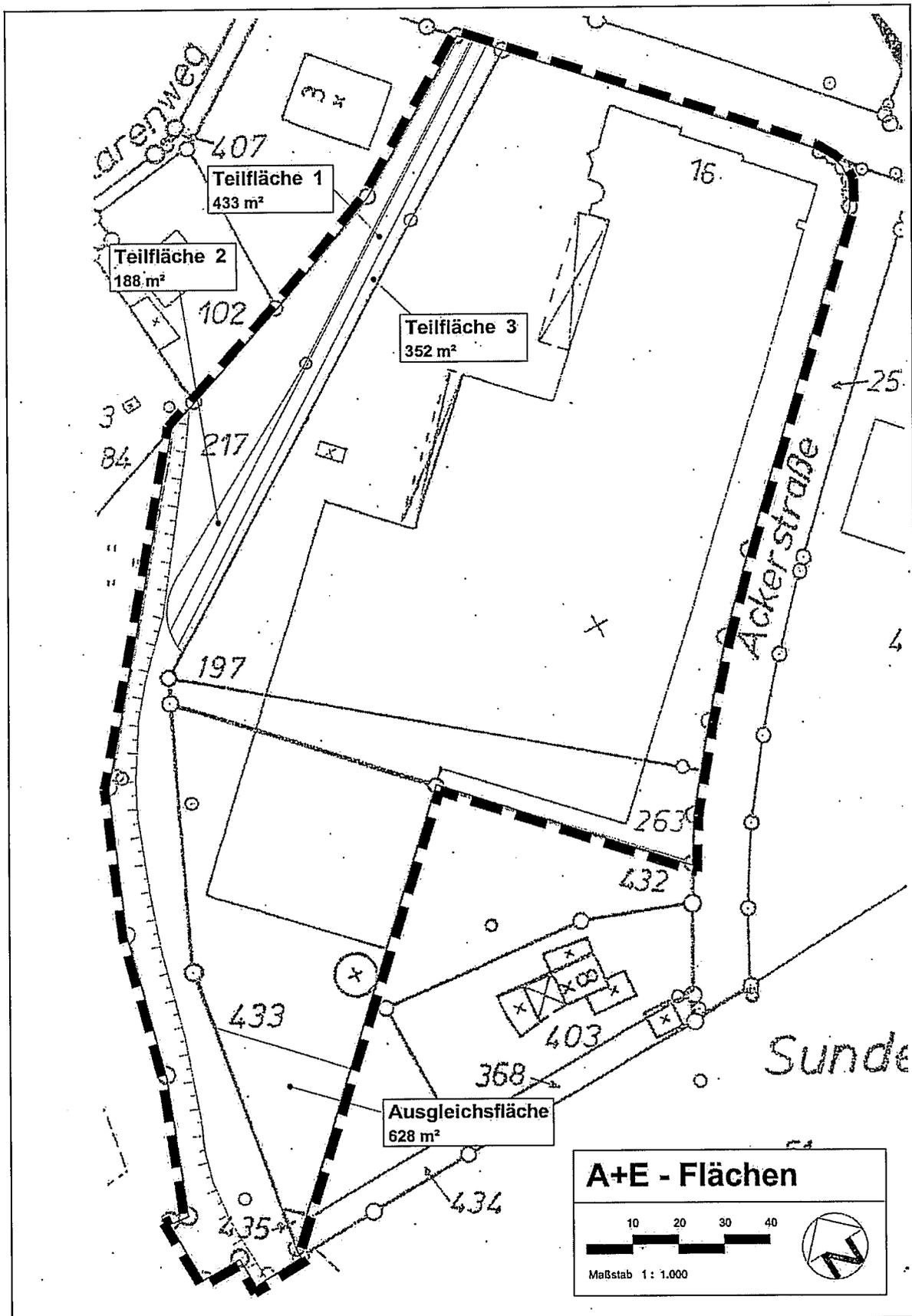
Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsbedarf geprüft (siehe hierzu die Darstellung im nachfolgenden Ausgleichsflächenbilanzierungsplan).

Die Eingriffsbilanzierung wird unter Anwendung der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen (vereinfachtes Verfahren) NRW“, (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001) in der nachfolgenden Tabelle A. „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“ und in der nachfolgenden Tabelle B. „Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Änderungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Oldinghausen,“ vorgenommen.

Durch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft für die planungsrechtlich angestrebten Nutzungen entsteht entsprechend der getroffenen Festsetzungen und der abgeleiteten und dargestellten Berechnung in der Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert A. – Gesamtflächenwert B.) ein Defizit von 3.133 Werteinheiten.

Dies entspricht einer Aufwertung von ca. 630 m² Schotterfläche (Grundwert A = 1) zu einer mit bodenständigen Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen bestockten Grünfläche (Grundwert P = 6).

Die Maßnahmen sollen auf einer südlichen Teilfläche des Änderungsbereiches umgesetzt werden. Hierfür wird die im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugunsten von gewerblichen Nutzungen festgesetzte Fläche entsprechend reduziert. Für diese Teilfläche soll eine Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) und eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Eigentümer soll durch Bescheid gemäß § 178 BauGB verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, sein Grundstück entsprechend der getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.



Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung zur B-Planänderung Nr. 13 'Gewerbegebiet Oldinghausen'							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche/Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1	1.3	Schotterflächen	433	1	1,0	1	433
2	5.2	Brachen, zwischen 5-15 Jahren	188	5	1,0	5	940
3	5.2	Brachen, zwischen 5-15 Jahren	352	5	1,0	5	1760
Gesamtfläche			973	Gesamtflächenwert Bestand:		3133	
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp.7)
Gesamtfläche versiegelt	1.1	versiegelte Fläche	973	0	1,0	0	0
Gesamtfläche			973	Gesamtflächenwert Planung:		0	
Gesamtflächenwert Bestand:						3133	
Gesamtflächenwert Planung:						0	
Differenz:						3133	
d.h. es ergibt sich ein auszugleichender Flächenwert von 3133							
z.B. müßten 627 m² Hecken, Gebüsch, Feldgehölze auf einer Schotterfläche angelegt werden (= Aufwertung um 5 Wertpunkte je m²).							

Enger, den 19.12.2005

Stadt Enger
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Freese)
Stadtverwaltungsrat