

Stadt Enger

Begründung zur

**6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Ringstraße - Wittekindstraße“**

Vorentwurf

Inhaltsübersicht

1.....Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
2.....Lage und Bestand	4
3.....Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
5.....Erschließung	8
6.....Ver- und Entsorgung	8
7.....Verfahrensart	8
8.....Umweltbelange	8



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:



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 2023

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße - Wittekindstraße“

Stand: Vorentwurf

1. Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll eine innerörtliche Nachverdichtung des Siedlungsraums erfolgen.

Es handelt sich bei der 6. Änderung um zwei weitestgehend unbebaute Grundstücke. Die beiden Teilbereiche sind jeweils ca. 0,24 ha groß und liegen im Ortsteil Enger, in der Stadt Enger.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Nachverdichtung zwischen der Ringstraße und Meller Straße und der Wigbertstraße und dem Warnekingweg geschaffen werden, welche sich in die angrenzende Umgebung einfügen soll. Auch vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Klimaschutz in der Stadt Enger, sind die Flächen aufgrund ihrer günstigen Standortfaktoren für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße - Wittekindstraße“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße - Wittekindstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Plangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

2. Lage und Bestand

Die Geltungsbereiche der 6. Änderung befinden sich auf dem Flurstück 349 (tlw.), Gemarkung Enger, Flur 011 (Teilbereich A) und dem Flurstück 678, Gemarkung Enger, Flur 011 (Teilbereich B).

Der Teilbereich A wird im Nordwesten durch die Ringstraße und im Nordosten durch die Meller Straße begrenzt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke begrenzt. Außerdem befindet sich in südwestlicher Richtung ein Gartenbaubetrieb. Zum aktuellen Zeitpunkt ist das Areal zum größten Teil gärtnerisch angelegt, im nördlichen Teil ist ein Bereich versiegelt und mit einer Garagenanlage bebaut.

Der Teilbereich B wird im Nordosten durch die Wigbertstraße begrenzt. Im Südosten, Südwesten und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Darüber hinaus grenzt im Süden der Warnekingweg an das Plangebiet. Derzeit ist das Areal eine brachliegende Grünfläche, lediglich im Norden ist ein kleiner Bereich versiegelt, dort befindet sich eine Stellplatzfläche.

Weitere Details können dem nachfolgenden Luftbild entnommen werden.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche (weiße Strichlinie), (Quelle: TimOnline NRW 2023 | eigene Überarbeitung), ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan und in den Regionalplanentwürfen von 2020 und 2023 der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", sind die beiden Teilbereiche A und B der 6. Änderung des Bebauungsplanes, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Damit wäre eine Vereinbarkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“ mit den Zielen der Raumordnung auch künftig gegeben.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Die Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“ sind im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als

Wohnbauflächen dargestellt. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

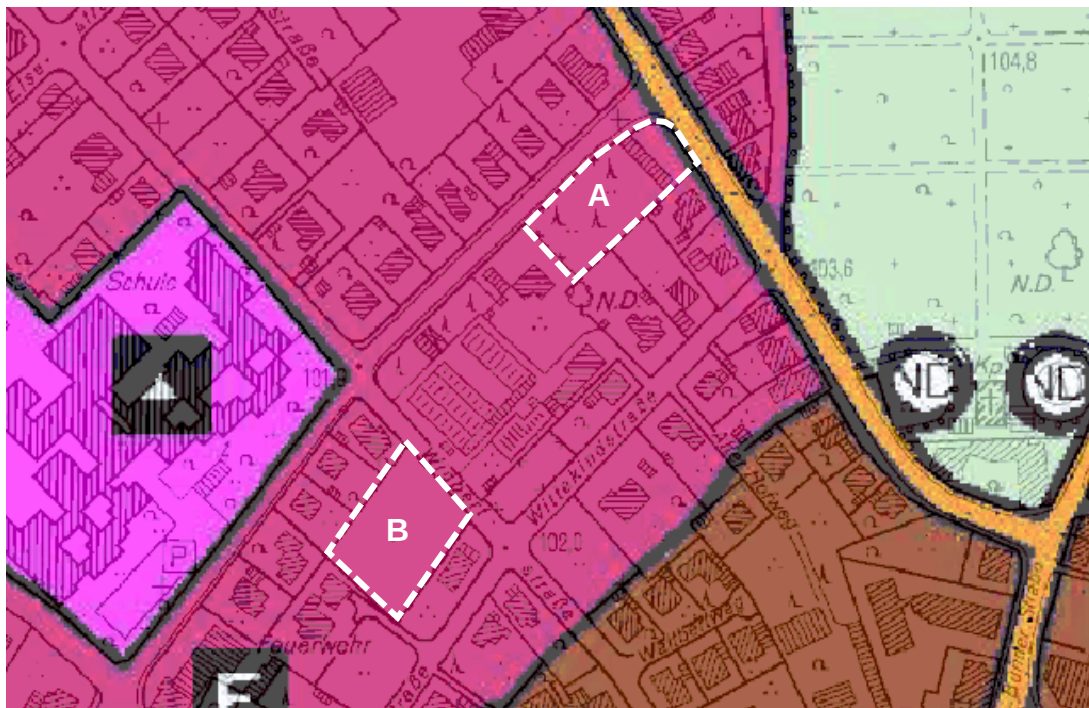


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung, (Quelle: Kreis Herford, Geoportal | eigene Überarbeitung), ohne Maßstab

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Das Plangebiet des Teilbereich A liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 „Ringstraße – Wittekindstraße“. Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet des Teilbereich B liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“ und im Geltungsbereich der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“. Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Ermöglichung der geplanten Nachverdichtung soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“ erfolgen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits beschrieben, befinden sich im Plangebiet (Teilbereich A) eine Garagenanlage sowie eine größere, teilweise mit Gehölzen bewachsene Rasenfläche und im Teilbereich B neben einer großen Rasenfläche, lediglich eine kleinere Stellplatzfläche im Plangebiet. Die Flächen bieten Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung im Ortsteil Enger, durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes kann eine optimale Nachverdichtung im inneren Bereich des Gebietes geplant werden. Außerdem kann mit der Nachverdichtung in innerstädtischer Lage ein weiteres Angebot an Mietwohnraum geschaffen werden.

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

Die geplante Nachverdichtung wird dem Standort hinsichtlich der Art der Nutzung gerecht, widerspricht jedoch in Teilen den Festsetzungen, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen. Damit eine optimale Nachverdichtung in den Teilbereichen umgesetzt werden kann, wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von maximal einem Vollgeschoss, auf maximal zwei Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,8 angepasst. Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, somit fügt sich die geplante Bebauung, in die Bestandsbebauung ein.

Die festgesetzte Dachform (Satteldach) bleibt für den Teilbereich A und B bestehen und wird durch die Festsetzung Flachdach (FD) in beiden Teilbereichen ergänzt. Im bisherigen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen, lediglich eine Festsetzung zur Geschossigkeit. Daher wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt, somit wäre ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss, bei geplanter Gebäudehöhe möglich.

Um eine ökonomische Ausnutzung des Grundstücks (Teilbereich A) zu ermöglichen und der geplanten Bebauung mehr Spielraum zu geben wird die Baugrenze mit der 6. Änderung in nordöstliche und südwestliche Richtung geringfügig erweitert und in zwei überbaubare Flächen geteilt. Der Abstand der Baugrenze von acht Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Ringstraße, bleibt bestehen. Entlang der Einmündung von der Meller Straße in die Ringstraße verläuft die Baugrenze ebenfalls mit mehr Abstand, somit wird der vorhandene Sichtwinkel freigehalten.

Die zwei bisherigen überbaubaren Flächen im Geltungsbereich (Teilbereich B) werden ebenfalls geringfügig erweitert, um der geplanten Bebauung mehr Spielraum zu geben.

Um den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz Rechnung zu tragen, werden spezifische Festsetzungen getroffen. So sollen zum einen Grundvoraussetzungen für solares Bauen geschaffen und zum anderen Festsetzungen zu stadtgestalterischen und mikroklimatischen Belangen im Plangebiet getroffen werden. Somit sind Hausgärten wasserdurchlässig, wasseraufnahmefähig herzustellen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten/Zuwegungen). Ein Anlegen von Schottergärten ist unzulässig. Die Stellplatzflächen müssen ebenfalls wasserdurchlässig gestaltet werden. Das festgesetzte Pflanzgebot im Teilbereich A wird aufgehoben. Entlang der Ringstraße werden Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße – Wittekindstraße“ und der dieser Änderung vorangegangenen Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung durch die oben genannten Festsetzungen ersetzt. In den Teilbereichen A und B greifen Festsetzungen des Ursprungsplans und bestehende Festsetzungen, die durch die Festsetzungen der 6. Änderung unberührt bleiben, diese bestehen auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung fort.

5. Erschließung

Das Grundstück (Teilbereich A) wird bereits im Nordosten, über die Meller Straße und die Ringstraße erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes ist unmittelbar von der Ringstraße aus vorgesehen. Da die Meller Straße stark frequentiert ist, wird aus Verkehrssicherheitsgründen festgesetzt, dass eine Zu- oder Abfahrt entlang der Meller Straße unzulässig ist.

Die Erschließung des Teilbereichs B ist von der Wigbertstraße und dem Warnekingweg aus vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf wird in beiden Teilbereichen auf den Grundstücken gedeckt.

6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Entsorgung

Die Entwässerung soll über die bestehenden Entwässerungssysteme in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

7. Verfahrensart

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 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.

8. Umweltbelange

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ringstraße - Wittekindstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im

Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ringstraße - Wittekindstraße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutz

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.