

Stadt Enger

Begründung zur

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

Satzung

Inhaltsübersicht

1..... Allgemeines 4

 1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung 4

 1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation 5

 1.2.1 Räumliche Einordnung 5

 1.2.2 Beschreibung des Bestandes 6

 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen 7

2..... Ziele und Zwecke der Planung 8

3..... Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung 9

 3.1 Belange der Umwelt 9

 3.1.1 Umweltprüfung 9

 3.1.2 Artenschutz 10

 3.1.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 10

 3.2 Belange des Denkmalschutzes 10

 3.3 Belange der Versorgung 10

 3.4 Bodenordnung 10

4..... Kostenschätzung 11



Stadt Enger

- 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, 18.04.2017

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Die planerische Absicht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung eines leerstehenden Gewerbeobjektes zu ermöglichen. Ebenfalls soll für die weiteren baulich genutzten Flächen die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Zigarrenfabrik südwestlich des Ortskerns Engers. Die Flächen des Plangebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Insgesamt weist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 eine Größe von ca. 0,4 ha auf.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll insbesondere dem Umnutzungsinteresse eines Investors Rechnung getragen werden, um so der fortdauernden Leerstandssituation in Ortskernrandlage entgegenzuwirken. Die Planung sieht eine Mischnutzung von Wohnen und teilweise Gewerbe vor. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Umnutzung geschaffen werden. Im Rahmen der 7. Änderung werden für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den zulässigen Dachformen an die derzeitige Bestandsituation angepasst, welche von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweicht. Aufgrund der geplanten geringfügigen Erweiterungen (Balkone), werden ebenfalls die überbaubaren Bereiche entsprechend angepasst.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ 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 Planver-

fahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

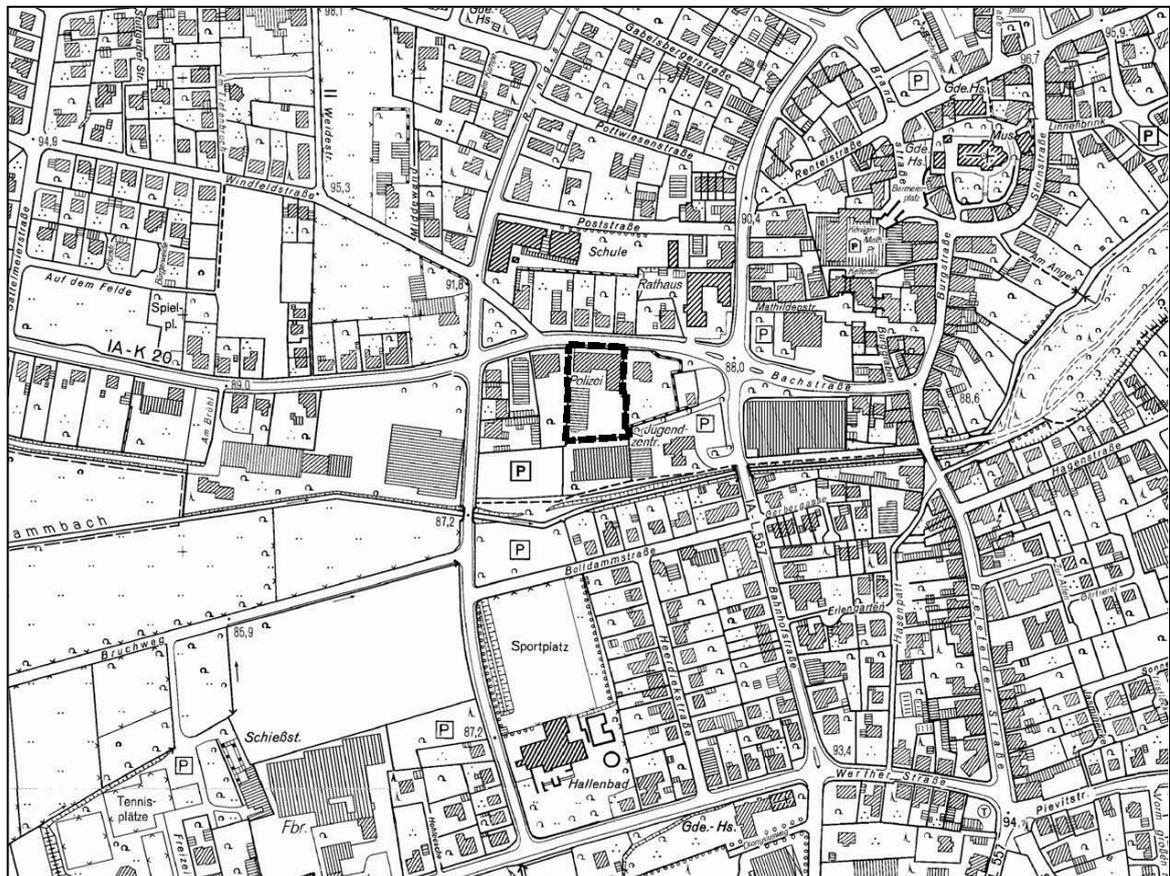
1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern Engers und liegt unmittelbar an der nördlich verlaufenden Spenger Straße, die als regionale Verkehrsachse (Kreisstraße K 20) die Kernstadt Enger mit dem Ortsteil Westenger verbindet. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen sowie insbesondere durch den Buskontaktpunkt an der Rathauskreuzung Bahnhofstraße / Spenger Straße gegeben. Von hier bestehen u.a. Anschlussmöglichkeiten in Richtung Bielefeld, Spenge, Bünde sowie Herford.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen geprägt. Darüber hinaus sind in der Nachbarschaft einzelne Wohnnutzungen vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48



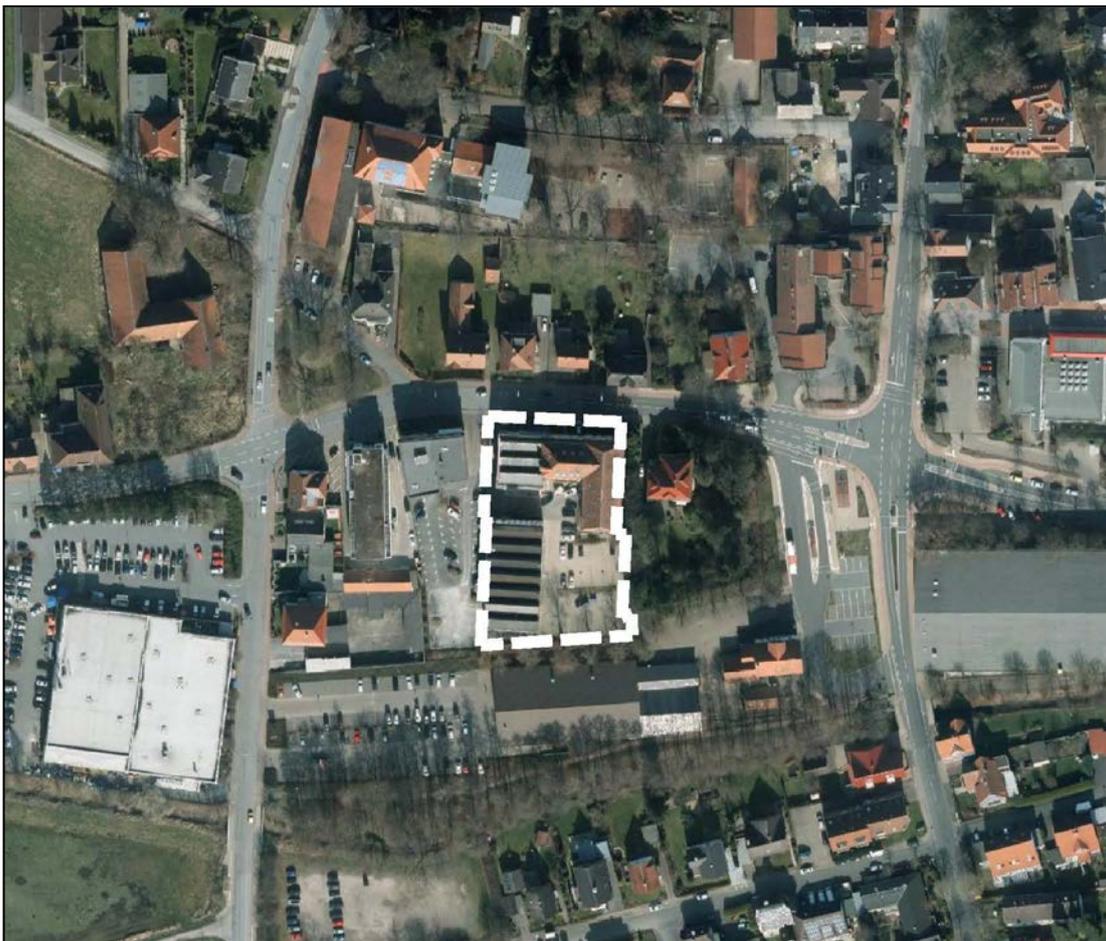
Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das südlich der Spenger Straße gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 218 sowie 219 (Flur 12, Gemarkung Enger). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,4 ha. Die Flächen des Plangebietes sind durch die Gebäude einer ehemaligen Zigarrenfabrik geprägt, wovon das Gebäude im nördlichen Plangebietsbereich unter Denkmalschutz steht. Dieses Gebäude wurde in zwei Bauphasen (westlicher Teil 1912, östlicher Teil 1925) errichtet und wird heutzutage durch die Polizeiwache der Stadt Enger und eine Geschäftsstelle des Jobcenters Herford genutzt. Das Gebäude im südwestlichen Plangebiet (Baujahr 1935) ist durch Leerstand gekennzeichnet. Südlich dieses Gebäudes befindet sich ein Trafohaus. Die Flächen im südöstlichen Plangebiet sind durch Stellplatzanlagen geprägt. Insgesamt sind die Flächen des Plangebietes somit fast vollständig versiegelt.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48



Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

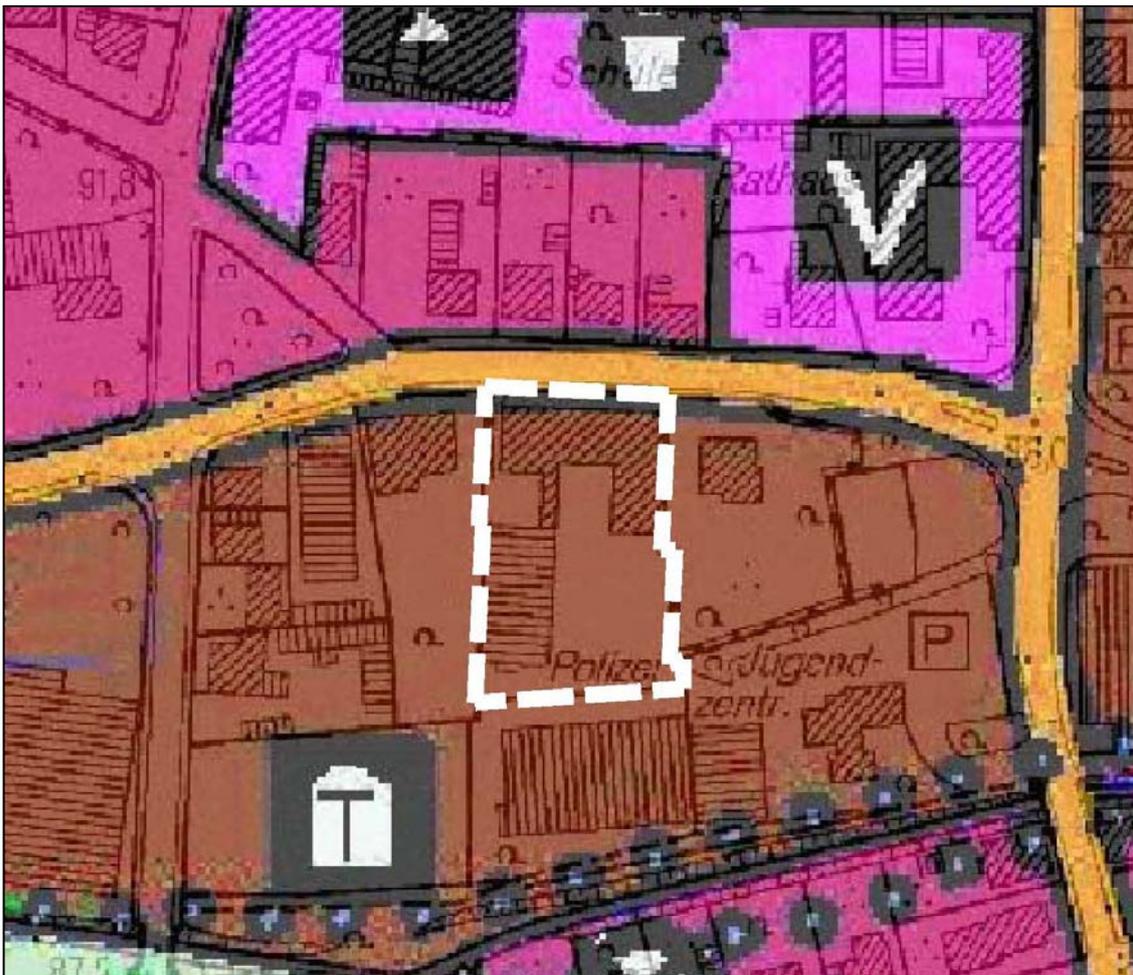
Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“, der seit 1986 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der 7. Änderung folgende Festsetzungen:

Der Fläche des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit Satteldächern zu errichten. Im südöstlichen Bereich ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, die seit 1988 rechtsverbindlich ist, wurde ergänzt, dass Spielhallen als Unterart von Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen sind. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes blieben von dieser 1. Änderung unberührt.

Einzelhandelskonzept:

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Enger.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Enger und ist im Norden durch die Spenger Straße begrenzt. Die angrenzenden Flächen sind durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen geprägt. Nördlich der Spenger Straße finden sich vereinzelt Wohnnutzungen. Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,4 ha.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll insbesondere dem Umnutzungsinteresse eines Investors Rechnung getragen werden, um so der fortdauernden Leerstandssituation in Ortskernrandlage entgegenzuwirken. Die Planung sieht eine Mischnutzung von Wohnen und teilweise Gewerbe vor. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Umnutzung geschaffen werden. Im Rahmen der 7. Änderung werden für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den zulässigen Dachformen an die derzeitige Bestandsituation angepasst, welche von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweicht. Aufgrund der geplanten geringfügigen Erweiterungen (Balkone), werden ebenfalls die überbaubaren Bereiche entsprechend angepasst.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ notwendig.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sind durch gewachsene bauliche Strukturen geprägt. Die historischen Bestandsgebäude, von denen im Plangebiet eines unter

Denkmalschutz steht, haben eine besondere Bedeutung für die Stadt Enger. Dieser Bereich wurde ursprünglich gewerblich genutzt. Verglichen mit heutigen Mischgebietsnutzungen war dieser Bereich durch eine deutlich intensivere Grundstücksausnutzung geprägt. Somit sind die Flächen im Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Ein Großteil der historischen Bestandsgebäude wird heutzutage durch Wohnen und gewerbliche Zwecke umgenutzt.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, dass das historische Bestandsgebäude auf dem Flurstück 219 einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, die der besonderen Lage in Ortskernrandlage gerecht wird und so der fortdauernden Leerstandssituation entgegen gewirkt werden kann. Das Konzept für die vorgesehene Umnutzung im Süden des Plangebietes berücksichtigt vollständig das Bestandsgebäude. Daher ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Für das Mischgebiet wird gemäß der Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung der Bestandsgebäude und der bereits vorhandenen hohen Flächenversiegelung im Plangebiet ist ausnahmsweise für die Umnutzung der historischen Bestandsgebäude eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf 1,0 sowie der Geschossflächenzahl auf 2,4 gemäß § 17 (2) BauNVO zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen analog zur Bestandssituation festgelegt. Die festgesetzte Bauweise sowie die zulässigen Dachformen orientieren sich ebenfalls an der Bestandssituation.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung

3.1 Belange der Umwelt

3.1.1 Umweltprüfung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ 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.

3.1.2 Artenschutz

Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist und kaum Vegetationsstrukturen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Somit kann von einer speziellen Artenschutzprüfung abgesehen werden.

3.1.3 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 BauBG Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauBG vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

3.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 218 ein Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik, welches 1994 in die Denkmalliste eingetragen wurde. Das Gebäude wurde in zwei Bauphasen errichtet. Der westliche Gebäudeteil wurde 1912 errichtet, der östliche Gebäudeteil 1925. Durch die beabsichtigte Planung auf dem Flurstück 219 werden die Belange des Denkmalschutzes jedoch nicht beeinträchtigt. Nach § 9 Abs. 1 Buchstabe b des Denkmalschutzgesetzes bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

3.3 Belange der Versorgung

Im südlichen Plangebiet ist ein Trafohaus vorhanden, welches auch zukünftig erhalten wird.

3.4 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

4. Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen durch die vorgesehene Planung keine Kosten. Alle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Verursacher der Planung getragen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.