

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung vom 18.12.2006 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 54 "Auf der Hafke" wie folgt zu ändern:

Der betroffene Bebauungsplan bleibt in dem verbleibenden Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

Inhalt der Änderung **(A)**:

- Ersatzloses Streichen der Festsetzung zu Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) gem. § 16 BauNVO sowie die Erweiterung der Baugrenze zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen um das heutige Kirchengebäude gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

Begründung:

Zur flexiblen Ausnutzung der Flächen für Gemeinbedarf (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sollen die Festsetzungen zur GRZ, GFZ ersatzlos gestrichen werden. Die Fläche entlang der "Wertherstraße" erlaubt einen Verzicht der Festsetzungen, da ein städtebauliches Einfügen von Gebäuden und Einrichtungen vor dem Hintergrund und der Wahrung der Nachbarnutzungen, des Bauordnungs- und Immissionsschutzrechtes in Kenntnis des Begünstigten = Kirchengemeinde gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund erlaubt sich die Reduzierung der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Baugrundstücksgrenze. Diese soll sich über die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf erstrecken, um die Möglichkeit zur Einrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der kath. Kirchengemeinde St. Dionysius innerhalb des Änderungsbereiches zu ermöglichen.

Inhalt der Änderung **(B)**:

- Herauslösung der im Westen des Änderungsbereiches festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB aus der Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB und Festsetzung als Baugrundstück innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes" gem. § 4 BauNVO.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist bereits im Westen des Änderungsbereiches innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Zielsetzung der Zulässigkeit u.a. einer der Gemeinbedarfsnutzung (Kirche) zugehörigen Wohnbebauung festgesetzt worden. Um diese Zweckbindung aufgeben zu können und eine zweckungebundene Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die Begrenzung der Flächen für Gemeinbedarf nach Osten verschoben werden und das Baugrundstück innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes" festgesetzt werden. Darin ist gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO ausschließlich ein Wohngebäude als zulässige Art der baulichen Nutzung möglich. Die bislang getroffene Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten:
offene Bauweise, 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Walm- / Satteldach.

Die äußere Erschließung der Flächen hat weiterhin über das Grundstück der Kath. Kirchengemeinde St. Dionysius zu erfolgen. Hierzu sind privatrechtliche Regelungen im Sinne eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu treffen. Eine davon unabhängige Erschließung der WA - Fläche ist erst bei einer Änderung des südlich angrenzenden Teiles des Bebauungsplanes Nr. 54 "Auf der Hafke" möglich.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 2. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche im städtischen Innenbereich. Die Änderungsplanung erfolgt mit dem Ziel, innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (Kirche) ein höheres Maß an Flexibilität in der möglichen Ausnutzung dieses innerstädtischen Grundstückes zum Zwecke der Erfüllung der Gemeinbedarfsfunktion zuzulassen. Mit der Änderungsplanung sind keine erheblichen Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt verbunden: Der Ausgleich für über die bislang zulässige Ausnutzbarkeit des Planbereiches mit einer GRZ von 0,4 soll entsprechend der jeweiligen Inanspruchnahme des Planbereiches zu baulichen Zwecken von dem Verursacher erbracht werden.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als auch in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. (DSchG NW).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.