

STADTSPENGE



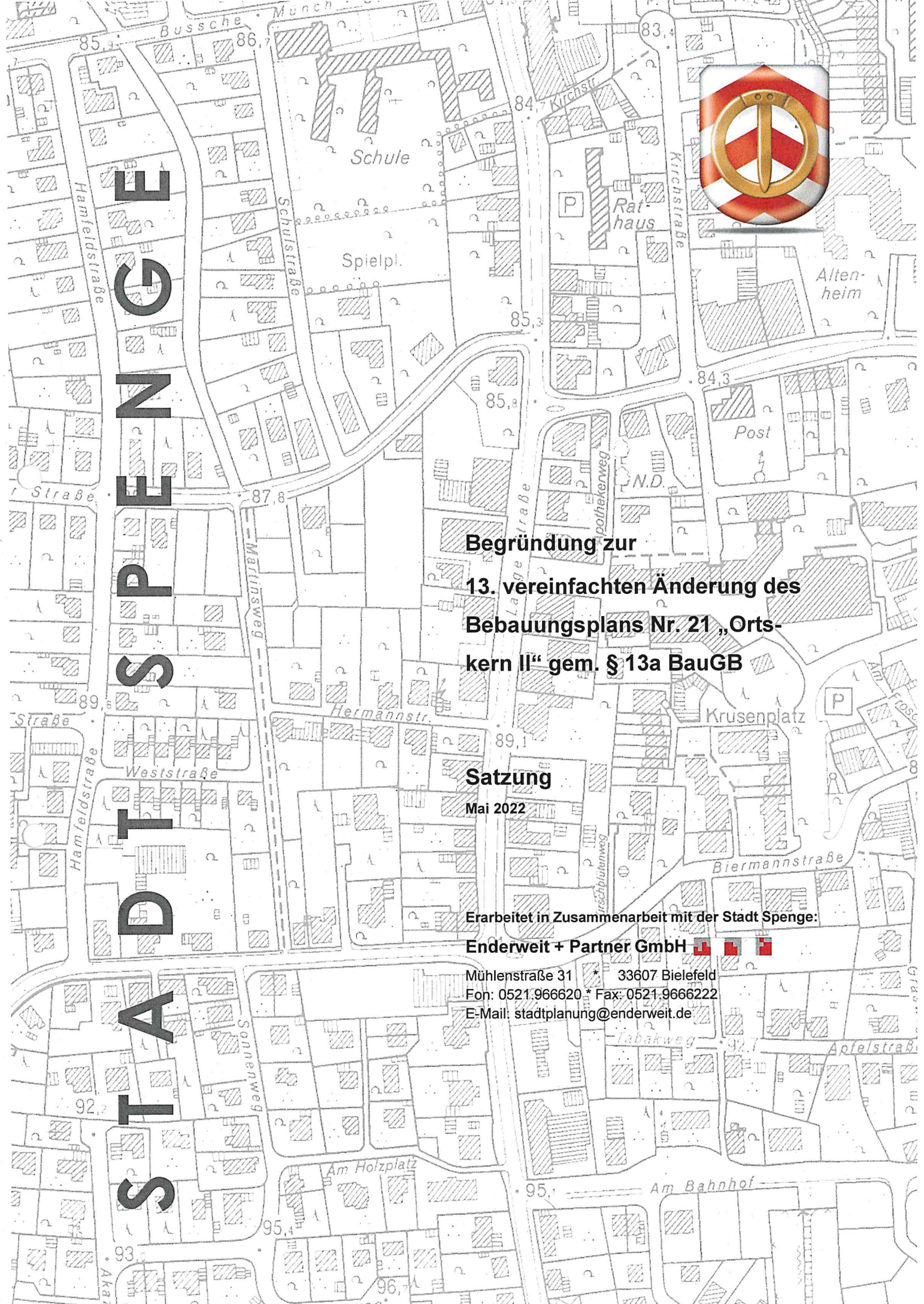
Begründung zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Orts- kern II“ gem. § 13a BauGB

Satzung
Mai 2022

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 • Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de



Begründung zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortskern II“

Satzung

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebiets

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 32, Flurstück 160, Poststraße 22, beabsichtigt den Neubau einer Kindertageseinrichtung. Dazu soll im Süden des Plangebiets ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden. Dafür werden neben den Anpassungen der textlichen Festsetzungen auch Änderungen der Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und Änderungen bei der Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan erforderlich. Das Grundstück ist bereits nach Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut. Die Erweiterung fügt sich in die Siedlungsstruktur ein.

Das Verfahren der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortskern II“ gem. § 13a BauGB soll mit dem Ziel durchgeführt werden, die vorgenannten Ziele planungsrechtlich zu sichern um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des Flurstücks 160, Gemarkung Spenge, Flur 32 mit einer Größe von ca. 5.110 m².

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben. Die gemäß § 19 (2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt auch unter Berücksichtigung weiterer Planverfahren in räumlicher Nähe weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Zudem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter, die bei der Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instruments ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Durch den Anlass und das Ziel der Änderung werden die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar, eine Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

Eine Befreiung kann aber in diesem Fall nicht erteilt werden, so dass eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen ist.

Insgesamt gibt es keine Anhaltspunkte, die für ein Vollverfahren sprechen.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Spenge haben in den Sitzungen am 04.06.2020 bzw. 25.06.2020 beschlossen, das Verfahren zu der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortskern II“ gem. § 13a BauGB einzuleiten.

Am 23.11.2021 hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 24.03.2022 bis einschließlich 07.04.2022 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus der Stadt Spenge zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Ein Erörterungstermin fand am 23.03.2022 in der Aula der Grundschule Spenge/Hücker-Aschen statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 15.03.2022 bis einschließlich 15.04.2022 durchgeführt.

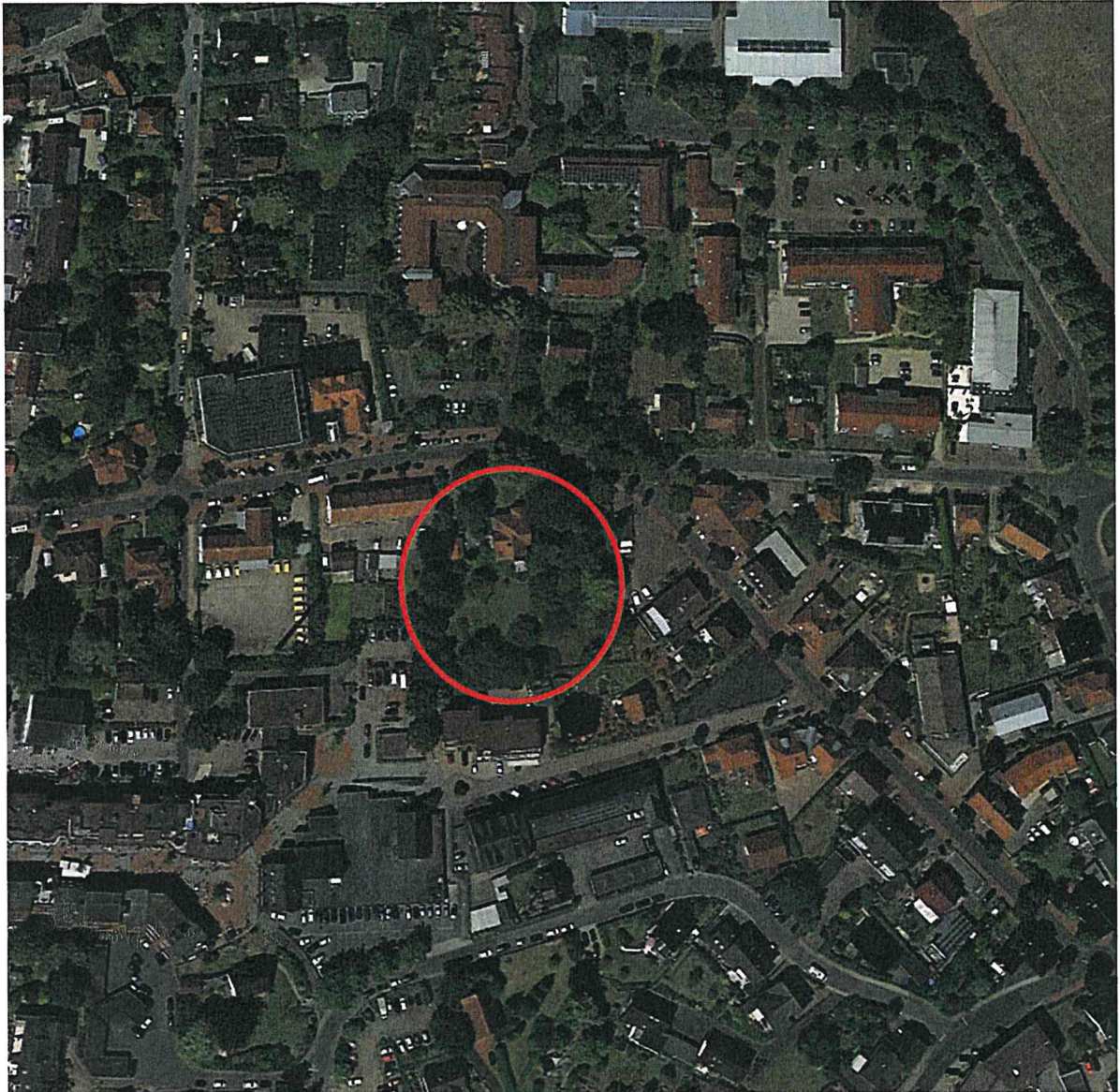
Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Wesentliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Spenge. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich 1-2 geschossige Gebäude mit Gewerbe und Wohnnutzung. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser sowie Gebäude für Dienstleistungen. Auch die Fußgängerzone im Lönsweg, wo einmal wöchentlich der Wochenmarkt stattfindet, ist fußläufig zu erreichen. Erschlossen für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet durch die Poststraße.

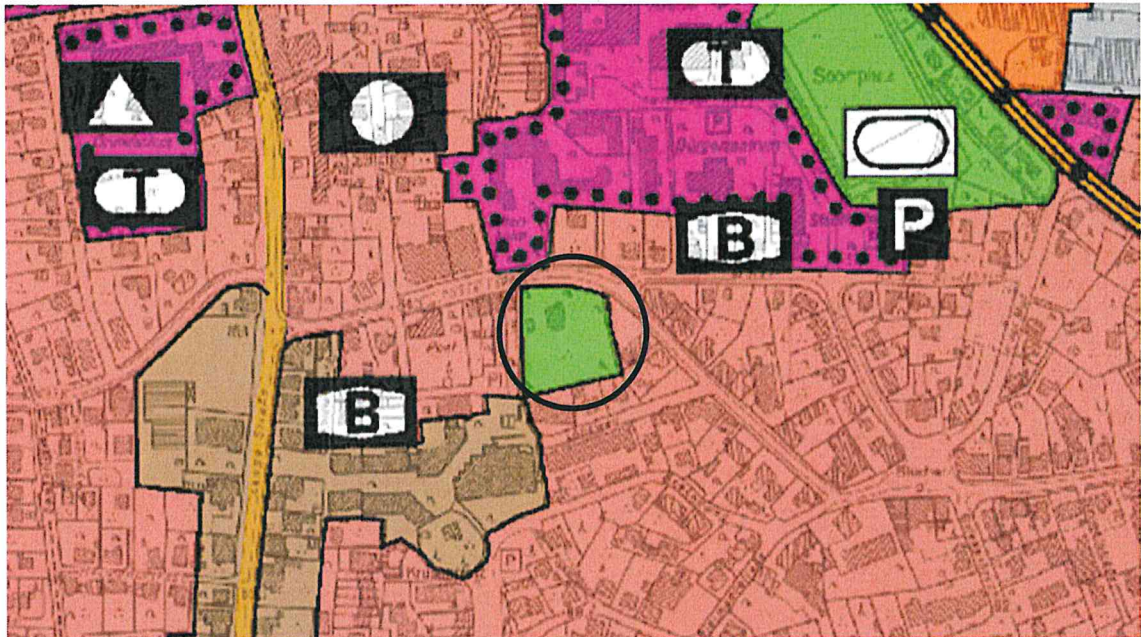
Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 5.110 m². Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus (Pfarrhaus), welches im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde Spenge steht. Das Gebäude ist umgeben von einer großen Grünfläche mit hohem Baumbestand.



Auszug Luftbild Google-Earth

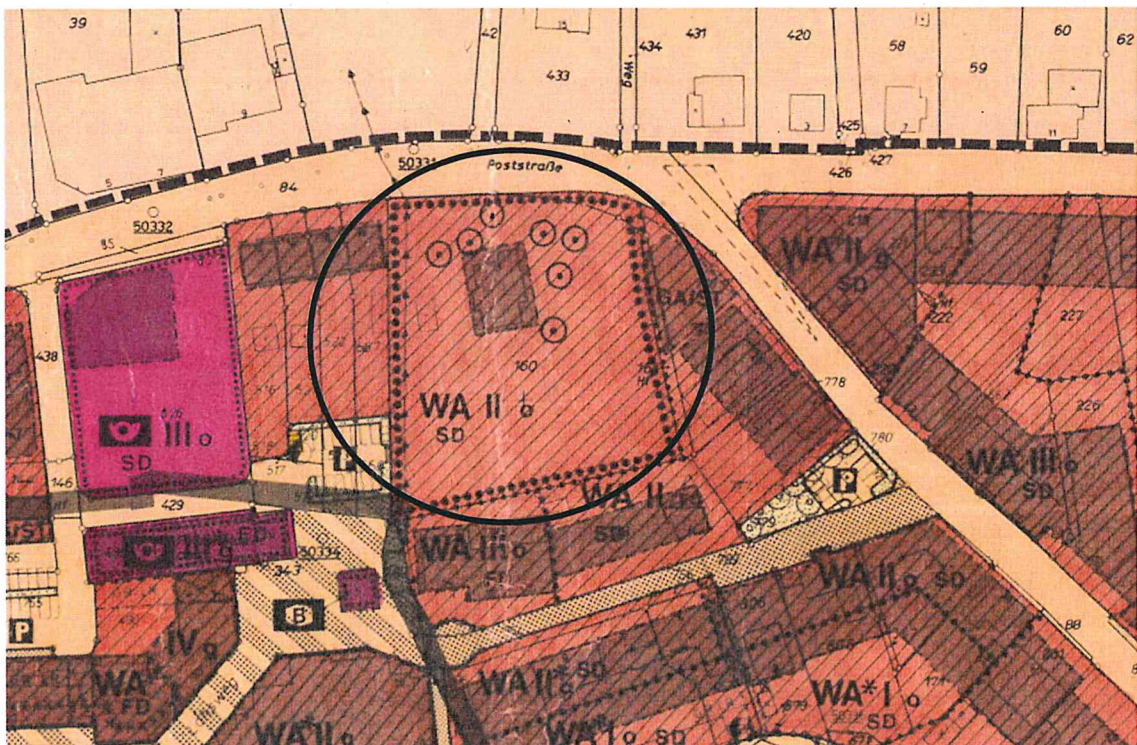
4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortskern II“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Bauleitplanung ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf einer Berichtigung der Darstellung.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Ortskern II“ setzt innerhalb des Plangebiets allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Ferner ist eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie einzelne zu erhaltende Bäume festgesetzt.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

Zulässig im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine offene Wohnhausbebauung mit Einzelhäusern, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° – 45° bei einem Geschoss und 30°-38° bei zwei Geschossen, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 32, Flurstück 160, Poststraße 22, beabsichtigt einen Neubau für eine Kindertageseinrichtung zu errichten. Die neue Kindertagesstätte werde gegenüber der jetzigen mit 85 Kindern in vier Gruppen um eine Gruppe für Kinder von 0 bis drei Jahren erweitert. Dazu soll im Süden des Plangebiets ein eingeschossiger Neubau mit Flachdach errichtet werden. Der erste Vorentwurf für den Neubau sieht eine moderne Architektur vor, die sich aus insgesamt sieben Gebäudeteilen zusammensetzt (s. Übersichtsplan).

Dafür werden neben den Anpassungen der textlichen Festsetzungen auch Änderungen der überbaubaren Fläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und Änderungen bei der Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan erforderlich.

6. Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer des Plangebiets, die evangelische Kirchengemeinde Spenge, hat einen Neubau für eine Kindertageseinrichtung für das Plangebiet vorgesehen. Aktuell handelt es sich um eine private Gartenfläche.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Poststraße. Zudem ist eine Zuwegung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, die von der südwestlichen Stellplatzanlage am Lönsweg ausgeht.

Die Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar. Dadurch, dass die geplante bauliche Ergänzung die vorhandene Linienführung der westlich gelegenen, bestehenden Bebauung aufnimmt, trägt die Planung zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

Ein erstes Grobkonzept für die Überplanung des Grundstücks mit einer 5-zügigen Kindertagesstätte mit sieben Gebäudekörpern und den nachzuweisenden Stellplätzen kann dem nebenstehenden Lageplan entnommen werden.



7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 (6) Nr.7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt jedoch die Kriterien des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Negative Auswirkungen, die von dem Vorhaben auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter ausgehen könnten, können durch die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Diese sind in einem Artenschutzgutachten zu ermitteln (s. Punkt 7.3).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

7.2 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um einen eingeschossigen Neubau für eine Kindertageseinrichtung innerhalb eines privaten Grundstücks. Mit einer solchen Nutzung sind kaum negative Auswirkungen auf angrenzende Wohngebäude oder Dienstleister verbunden. Kinderlärm, insbesondere im Bereich von Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen, stellt keine Beeinträchtigung dar und ist hinzunehmen.

Durch die zentrale Lage im Stadtkern sind Einwirkungen von relevanten Immissionen durch einen Neubau zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich, der bedingt durch die relativ hohe Nutzungsdichte und Verkehrsstraßen im Umfeld eine gewisse Vorbelastung aufweist. Im näheren Umfeld des Plangebiets bestehen keine stärker emittierenden, gewerblichen Betriebe. Demzufolge wirken nach jetzigem Kenntnisstand keine unverträglichen Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Für den Sportlärm gilt das ebenso.

Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Gemäß dem § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht die aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) abgeleitete Rechtspflicht, die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen. Die Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände erfolgt durch Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG. Das Bundesnaturschutzgesetz legt in § 44 fest, dass es verboten ist, geschützte Tiere zu töten, zu fangen, sie zu stören oder ihre Lebensstätten zu zerstören.

Im Zuge der Änderung sollen die bislang als private Gartenfläche genutzten Bereiche teils als Baufeld für den Neubau einer Kindertagesstätte in Anspruch genommen werden.

Auf der beplanten Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung, befindet sich wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, die als Lebensraum in Frage kommen würden.

Ein Gutachten zum Artenschutz liegt dem Bebauungsplan bei¹. Darin wird im Ergebnis festgestellt, dass es unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen VART1 bis VART5 nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kommt.

7.4 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen wurde im Verfahren geprüft. Maßgeblich für die Eingriffserheblichkeit ist insbesondere die zulässige Grundfläche, die potentiell auf dem Baugrundstück versiegelt werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,4 soll durch die Planänderung nicht geändert werden, so dass insgesamt, trotz Neubebauung, keine erheblich höhere Eingriffsintensität zulässig ist. Positiv in diesem Zusammenhang ist auch zu werten, dass durch eine Nachverdichtung im Bestand die bestehende Infrastruktur genutzt und Eingriffe an anderer Stelle gemindert werden.

7.5 Grünfestsetzungen

Vegetationsflächen und Baumpflanzungen besitzen städtebaulich gliedernde, gestalterische und ökologische Funktionen.

Die zeichnerisch im Nutzungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ergibt sich zudem aus dem bereits in Kapitel 7.3 angeführten Artenschutzbeitrag (dort VART 4). Es soll hierbei sichergestellt werden, dass die Brutmöglichkeiten für Vögel erhalten bleiben.

Der bereits vorhandene Zugang zu dem ehemaligen Pfarrhaus bleibt hiervon selbstverständlich unberührt.

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume ergeben sich ebenfalls zum Teil aus dem Artenschutzbericht (s. VART 3) sowie aus den im ersten Satz genannten Gründen.

Hinsichtlich der Bäume wurden auch Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt.

Für eine Reihe der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Spenge geschützten Bäume ist zu erwähnen, dass diese Bäume krank sind und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist. Für die Entfernung weiterer Einzelbäume könnte vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung auch eine Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzsatzung der Stadt Spenge erteilt werden, da eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierfür ist allerdings eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen.

Für die Erhaltung der geschützten Bäume im Baumfeld, insbesondere der Bäume Nr. 199009 Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stammumfang (StU) 251 cm

¹ Stadt Spenge Bebauungsplan Nr. 21 „Ortskern II“ Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH Herford, Juli 2021.

Nr. 199015 Platane (*Plantanus x acerifolia*), StU 192 cm ist ein Schutz während der Baumaßnahme nach den einschlägigen Regeln (RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) empfohlen.

7.6 Stellplatzgestaltung

Der Bodenbelag von Stellplätzen soll wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dies hat u.a. ökologische Gründe und soll dazu dienen, die Versiegelung des Gesamtgebietes zu mindern. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Zudem kommt dies dem Bereich sowohl städtebaulich, als auch gestalterisch zugute.

8. Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliges evangelisches Pfarrhaus, welches seit 1986 in der Denkmalliste der Stadt Spenge unter der Denkmalnummer 2 eingetragen ist.

Die geplante Kindertagesstätte soll in eingeschossiger Bauweise ausgeführt werden. Aufgrund dieser Tatsache, aber auch vor dem Hintergrund der theoretisch möglichen zweigeschossigen Bebauung als Fortführung der Umgebungsbebauung, wird nicht erwartet, dass es dadurch zu einer wesentlichen Einschränkung des besonderen Denkmalcharakters kommt.

Spenge, Mai 2022