

STADT SPENGE



Begründung zur
14. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 22
„Ortskern III“ gem. § 13 BauGB

Satzung
13.07.2017

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
Email: stadtplanung@enderweit.de

Begründung zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ Satzung

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebietes

Das Verfahren der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ gem. § 13 BauGB soll mit dem Ziel eingeleitet werden, eine Änderung der Gebäudenutzung planungsrechtlich zu entwickeln und in diesem Zuge die vorgesehene Festsetzung der offenen Bauweise in geschlossene Bauweise umzuwandeln.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche der Flurstücke 833, 958, 524, 960, 264 und 265, Gemarkung Spenge, Flur 32 mit einer Größe von ca. 0,42 ha. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Plan dargestellt.

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Spenge Flur 32, Flurstück 524, Engerstraße 3, beabsichtigen, eine Nutzungsänderung herbeizuführen um künftig Flächen für eine freiberufliche Tätigkeit zu nutzen. Diese geplante Änderung ist mit der dort zur Zeit festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) jedoch nicht vereinbar. Daher wird beantragt, die Art der baulichen Nutzung in ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) zu ändern. Diese Änderung entspricht auch dem Gebietscharakter des erweiterten Umfeldes des Planungsgebietes, da sich hier aufgrund der zentralen Lage eine teilweise über das Nutzungsspektrum des allgemeinen Wohngebietes hinausgehende Nutzungsmischung herausgebildet hat. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits ein besonderes Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Absätze 2 und 3 Baunutzungsverordnung, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Im Zuge dieser Änderung ist ebenso vorgesehen die Festsetzung der Bauweise im Änderungsbereich von offene in geschlossene Bauweise umzuwandeln. Aufgrund der vorhandenen Gebäudesituation (tlw. Grenzbebauung) soll mit der geschlossenen Bauweise mehr Gestaltungsspielraum für künftige Planungen entstehen.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Spenge hat in der Sitzung am 16.02.2017 beschlossen, das Verfahren zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ gem. § 13 BauGB einzuleiten sowie die Beteiligungsschritte nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Es besteht gemäß § 13 BauGB die Möglichkeit, ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da durch den Anlass und das Ziel der Änderung die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt werden, auch wenn hier mit einer andere Art der baulichen Nutzung / Baugebietstyp nach BauNVO überplant werden soll. Im vorliegenden Fall liegen die Nutzungsspektren des Allgemeinen wie auch des Besonderen Wohngebietes relativ nahe zueinan-

der. Durch die zukünftig möglichen Nutzungen wird sich der Gebietscharakter nur unwesentlich ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb städtebaulich vertretbar, eine Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

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

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde am 16.02.2017 durch den Rat der Stadt Spenge gefasst, so dass die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB bis zum 05.05.2017 sowie parallel hierzu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfolgen konnte. Aus diesem Beteiligungsverfahren haben sich keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte ergeben, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Spenge. Angrenzend an das Baugrundstück befinden sich bereits gemischte Nutzungen mit Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Einzelhandel. Erschlossen wird das Plangebiet durch die Engerstraße.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind zurzeit mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Erschlossen für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet durch die Engerstraße und den Blücherplatz.

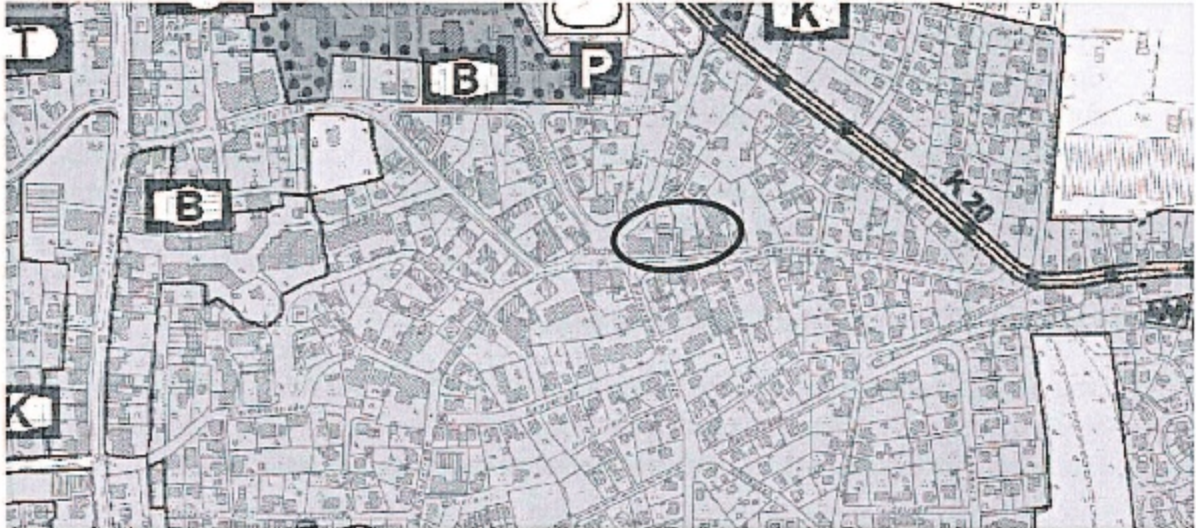
Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,42 ha. Bei den überplanten Grünflächen, handelt es sich um private Hausgärten, welche keinen erhaltenswerten Baumbestand aufweisen.



Auszug Luftbild Google-Earth

4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ und die daran angrenzenden Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bauleitplanung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Berichtigung oder Änderung der Darstellung.



Auszug Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Ortskern III“ setzt innerhalb des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Für das Umfeld südlich des Blücherplatzes / der Engerstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan + Erweiterungsbereich

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Wohnhausbebauung mit Einzelhäusern, II Vollgeschossen mit einem Satteldach mit 35°- 45°Dachneigung, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Spenge, Flur 32, Flurstück 524, Engerstraße 3, beabsichtigen eine Nutzungsänderung herbeizuführen. Diese Änderung ist mit dem dort festgesetzten Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet) jedoch nicht vereinbar. Daher wird beantragt, die Art der baulichen Nutzung in ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) zu ändern.

Im Zuge dieser Änderung ist ebenso vorgesehen die Festsetzung der Bauweise im Änderungsbereich von offene in geschlossene Bauweise umzuwandeln.

Die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ beinhaltet die Änderung der Gebäudenutzung auf den Grundstücken Gemarkung Spenge, Flur 32, Flurstücke 833, 958, 524, 960, 264 und 265, Blücherplatz13 und Engerstraße 1, 3, 5, 7 und 9, Spenge. Die zu verändernden Grundstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ und weisen bislang den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes aus.

6. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ ist es Ziel, die Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem besonderen Wohngebiet anzupassen und so ein etwas erweitertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Eine beispielsweise freiberufliche Nutzung ist aufgrund des festgesetzten Gebietscharakters des allgemeinen Wohngebietes in dem Gebäude des Antragstellers heute nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, denn das Wohnen muss in diesem Fall Hauptbestandteil sein. Angesichts der kleinen Grundfläche ist dies jedoch nicht zu verwirklichen. Hier bietet ein besonderes Wohngebiet etwas größere Spielräume bei der Nutzung. Die gegenüberliegende Straßenseite weist bereits den Gebietscharakter eines besonderen Wohngebietes auf. Somit orientiert sich die geplante Festsetzung auch am bestehenden städtebaulichen Umfeld und greift die inzwischen eingetretene Entwicklung dieses relativ zentralen Bereiches auf. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Absätze 2 und 3 Baunutzungsverordnung, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation und um die Nutzungsmöglichkeiten des Bereiches zu stärken, soll zudem die geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern III“ bleiben unverändert bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Negative Auswirkungen die von dem Vorhaben auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter ausgehen könnten, sind nicht erkennbar.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt. 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.

7.2 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um eine Änderung der Nutzung von allgemeinem in besonderes Wohngebiet sowie eine Änderung von offene in geschlossene Bauweise auf privaten Grundstücken. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Absätze 2 und 3 Baunutzungsverordnung, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Mit einer solchen Nutzung sind kaum negativen Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsaufstellung zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV) der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG) regeln, welche wildlebenden Tierarten und wildwachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen. Vor diesem Hintergrund gibt es gesetzliche Regelungen zum Artenschutz in den Bundes- und Ländergesetzen, die dazu verpflichten, für den Erhalt von Arten Sorge zu tragen. 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 die Erweiterung der Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Die äußere Eingrünung wird vom geplanten Baufenster nicht tangiert.

Auf der beplanten Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung, befindet sich keine wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude, die als Lebensraum in Frage kommen würden.

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen gefährdet würden. Als essentielles Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten dient das Gebiet aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls nicht.

Diese Aussagen werden aufgrund einer Ortsbegehung getroffen. Auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplanes sind insbesondere von der unteren Landschaftsbehörde keine Hinweise auf gefährdete Arten bekannt geworden.

Es sind demnach keine negativen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung ist in diesem Fall davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

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.

8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet bislang nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Spenge, Juli 2017

