Stadt Spenge

Begründung zur

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25
„Ortskern IV“

Satzung

Inhaltsübersicht

1. ..... Allgemeines **4**

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung 4

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation 5

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen 5

2. ..... Ziele und Zwecke der Planung **6**

3. ..... Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen **6**

3.1 Art der baulichen Nutzung 6

3.2 Maß der baulichen Nutzung 7

3.3 Bauweise 7

3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 7

3.5 Verkehr und Erschließung 8

3.6 Immissionsschutz 8

3.7 Ver- und Entsorgung 8

4. ..... Belange der Umwelt **8**

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 8

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 9

4.3 Artenschutz 9

4.4 Bodenschutz 9

5. ..... Umsetzung der Bauleitplanung **10**

5.1 Bodenordnung 10

5.2 Flächenbilanz 10

5.3 Kostenschätzung 10

Stadt Spenge

- Der Bürgermeister -

Fachbereich II / 1 Abteilung

Stadtentwicklung, Infrastruktur, Bauen

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

Spenge, November 2021

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern IV“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern IV“ geändert.

Das Plankonzept, dass der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zugrunde liegt, sieht auf dem brachliegenden innerstädtischen Grundstück die Errichtung eines zwei- bzw. dreigeschossigen (entlang der Lange Straße drei Vollgeschosse, rückwärtig zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) Wohn- und Geschäftshauses mit KiTa vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern IV“ setzt für das Grundstück im Einmündungsbereich der Werburger Straße zur Lange Straße ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Entlang der Lange Straße sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit geneigtem Dach und maximal zwei Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung, im rückwärtigen Bereich Gebäude mit Flachdach und einem Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bebauung mit den angestrebten Nutzungen geschaffen und so dem innerstädtischen Standort Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundfläche zugelassen wird, die 20.000 m² nicht erreicht oder überschreitet, wird die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) 2 BauGB erforderlich. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten vorliegen. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

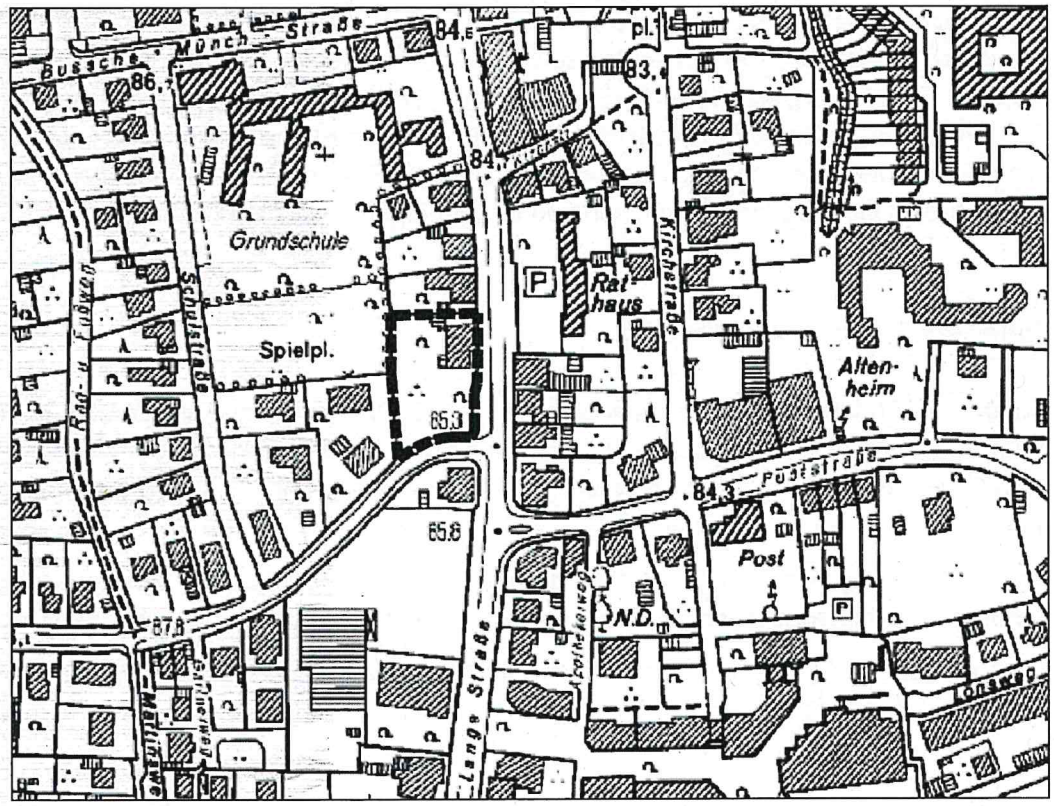
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet umfasst das innerstädtisch gelegene Flurstück 121, Flur 11 der Gemarkung Spenge. Die Größe des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,24 ha. Die Flächen des Plangebietes liegen brach, bauliche Anlagen oder Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Lange Straße, im Süden verläuft die Werburger Straße. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Rathaus“ sowie insbesondere durch den fußläufig erreichbaren Zentralen Omnibus Bahnhof gegeben. Von hier bestehen u.a. Anschlussmöglichkeiten in Richtung Bielefeld sowie Herford.

Im unmittelbaren Umfeld des Standortes sind innenstadttypische Nutzungen, wie z.B. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25



Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

<u>Regionalplan:</u>

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Spenge maßgeblichen “Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld”, ist der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern IV" ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Spenge als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche des Plangebietes der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziel der 7. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung als „Gemischte Baufläche".

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern IV" sieht für das Grundstück im Einmündungsbereich der Werburger Straße zur Lange Straße ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Entlang der Lange Straße sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit geneigtem Dach und maximal zwei Vollgeschossen ohne Begrenzung der zulässigen Trauf-, First- oder Gebäudehöhe, im rückwärtigen Bereich Gebäude mit Flachdach und einem Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit KiTa zu schaffen, um so dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen.

Die Erschließung des Grundstückes soll überwiegend über die Lange Straße erfolgen, der benötigte Stellplatzbedarf soll über ebenerdig gelegene Parkplätze nachgewiesen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV" notwendig.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird die innerstädtische Fläche des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die Ausprägung der bestehenden mischgebietstypischen Nutzungen im Umfeld. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen werden drei Mischgebiete (MI1, MI2, MI3) festgesetzt. Die gemäß § 6 (2) 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und

Tankstellen werden ausgeschlossen, da von ihnen in der Regel erhöhte Emissionen ausgehen, sie sich durch größeren Flächenbedarf auszeichnen und sich deshalb nicht gut in das Plangebiet und dessen Umfeld einfügen würden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie im Plangebiet und dessen näherer Umgebung als nicht verträglich eingestuft werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes aus. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit den vorgenannten Werten werden einerseits die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten, andererseits wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung des innerstädtischen Baugrundstückes ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen weit überwiegend in der nördlichen Hälfte des Plangebiets und orientieren sich an der zugrundeliegenden Hochbauplanung. Um verträgliche Abstände zur umliegenden Bestandsbebauung einzuhalten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Entwurf auf das zur Realisierung der Planungsziele notwendige Maß begrenzt.

Der Großteil des umliegenden Bestandes ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise geprägt. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und um ein städtebaulich einheitliches Bild entlang der Lange Straße zu erzeugen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie die maximale Trauf- und Gebäudehöhe getroffen, die sich am umliegenden Bestand orientieren. Im MI2 und MI3 entlang der Lange Straße sind maximal drei Vollgeschosse, im rückwärtig gelegenen MI1 maximal zwei Vollgeschosse. In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,5 m festgesetzt. Im MI2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

3.3 Bauweise

Im Plangebiet wird, analog zum bestehenden Planungsrecht, eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung im Plangebiet in die Umgebung integriert.

Die Bestandsbebauung im näheren Umfeld des Plangebietes ist durch differenzierte Dachformen und Dachneigungen geprägt. Es finden sich sowohl Gebäude mit geneigten Dachformen (Satteldach, Walmdach) als auch Gebäude mit Flachdächern in der Umgebung. Durch die getroffene Festsetzung zur Dachgestaltung (MI1 und MI3: geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 35° - 55°, MI2: Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°) fügt sich die

geplante Neubebauung in die Umgebung des Plangebietes ein. Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen dürfen von den festgesetzten Dachformen und -neigungen abweichen.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstückes ist unmittelbar von der Lange Straße im Osten des Plangebietes aus vorgesehen. Über die genannte Straße ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der benötigte Stellplatzbedarf soll über ebenerdige Stellplätze im Nordosten des Plangebiets nachgewiesen werden. Aufgrund der südlich des Plangebiets vorhandenen Einmündungen der Werburger Straße sowie der Poststraße zur Lange Straße, erfolgt die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen wie bereits bei der vorherigen Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets. Der Ein-/Ausfahrtsbereich wird deshalb aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend begrenzt. Im Süden des Plangebietes befinden sich weitere Stellplätze, die der geplanten KiTa zugeordnet werden und dem Holen und Bringen der Kinder dienen. Diese Stellplätze werden von der Werburger Straße erschlossen. Die Stellplätze im Plangebiet werden nach § 9 (1) 4 BauGB als Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt.

3.6 Immissionsschutz

Bei dem festgesetzten Mischgebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Grundstück. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch mischgebietstypische Nutzungen geprägt. Negative Immissions- bzw. Emissionsauswirkungen sind durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV" demnach nicht zu erwarten.

3.7 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebietes soll über das bestehende Entwässerungssystem in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

4. Belange der Umwelt

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV" 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.

4.2 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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern IV“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4.3 Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes liegen brach, bauliche Anlagen oder Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Bestandssituation

Aufgrund der Ausgangssituation im Plangebiet sind artenschutzrechtliche Konflikte durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der Verbote des § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Demnach kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung verzichtet werden.

4.4 Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Die Flächen des Plangebietes wurden in Teilen bereits baulich genutzt, nach dem Abriss des Gebäudes liegen diese Flächen nun brach. Die angrenzende Umgebung ist bereits baulich genutzt, durch die geplante Neubebauung auf der innerstädtischen Brachfläche wird somit die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen auf der „grünen Wiese" vermieden.

5. Umsetzung der Bauleitplanung

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 0,24 ha
Mischgebiet	ca. 0,24 ha

5.3 Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern IV" wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.