



**STADT EMMINGEN**

**4. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 48**

**„Am Kleinbahnhof“**

**Begründung**

**Stand: Satzung**

## Inhaltsübersicht

1.....	Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ .....	4
1.1	Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes .....	4
1.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
1.2.1	Belange des Gemeinbedarfes .....	4
1.2.2	Belange des Verkehrs .....	5
1.2.3	Belange der Umwelt.....	5
1.2.4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
1.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung .....	5
1.3	Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne .....	5
1.4	Belange des Denkmalschutzes.....	5
2.....	4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ .....	7
2.1	Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand - Auszug .....	7
2.2	Bebauungsplan - 4. vereinfachte Änderung.....	8
2.3	Angabe der Rechtsgrundlagen .....	9
2.4	Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen .....	10



## Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

**Enderweit + Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

Email: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

Bielefeld, Januar 2008

## **1. Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“**

### **1.1 Anlass für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Enger beabsichtigt, für die Flurstücke 195 (tlw.) sowie 217, Flur 12, Gemarkung Enger die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ durchzuführen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der südlich und südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Gemeinbedarfsflächen zu schaffen. Das bisherige Planungsziel, auf den Grundstücksflächen Wohnbaufläche vorzusehen, soll nicht mehr weiter verfolgt werden.

Durch die beabsichtigte Planungsänderung soll von dem grundsätzlichen Planungsleitbild des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht abgewichen werden, d.h. der planerische Grundgedanke des Bebauungsplanes - bestehend aus der Nutzungsmischung von gemischten Nutzungen, Wohnbau- sowie Gemeinbedarfsflächen - bleibt erhalten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen keine der ursprünglichen Gebietsausweisungen entfallen oder neu aufgenommen werden, sondern es werden lediglich die Flächenanteile zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche verschoben. Bezogen auf den letzten rechtswirksamen Stand des Bebauungsplanes Nr. 48 ergibt sich keine Änderung des Leitbildes, da bereits durch die vorherigen Änderungsverfahren von der ursprünglich an dieser Stelle als sinnvoll erachteten Wohnnutzung abgewichen wurde.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass daher die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurde.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Nutzungsplan zur Änderung zu entnehmen.

### **1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **1.2.1 Belange des Gemeinbedarfes**

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ wurde südlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzend innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine überbaubare Fläche für die Errichtung eines Museums ausgewiesen. Neben dem Jugendzentrum sollten somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Kleinbahnmuseums geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurde mit dem Bau des Kleinbahnmuseums begonnen.

Um für die angrenzend festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen zukünftig Entwicklungsflächen zu erhalten, soll die Fläche des z. Zt. leerstehenden Wohngebäudes sowie angrenzender, bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flächen in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden. Die Festsetzung überbaubarer Bereiche ist im Änderungsgebiet nicht vorgesehen.

## **1.2.2 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf.

## **1.2.3 Belange der Umwelt**

### **1.2.3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht zu erarbeiten.

## **1.2.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Für den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes besteht derzeit bereits Planungsrecht für eine Wohnbaunutzung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit also nicht erstmalig ein Eingriff. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wären insoweit vorzusehen, wenn durch die Änderung ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen würde.

Durch den geplanten Verzicht auf die Ausweisung einer überbaubaren Fläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

## **1.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf gehen von der Änderung des Bebauungsplanes nicht aus.

## **1.3 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne**

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

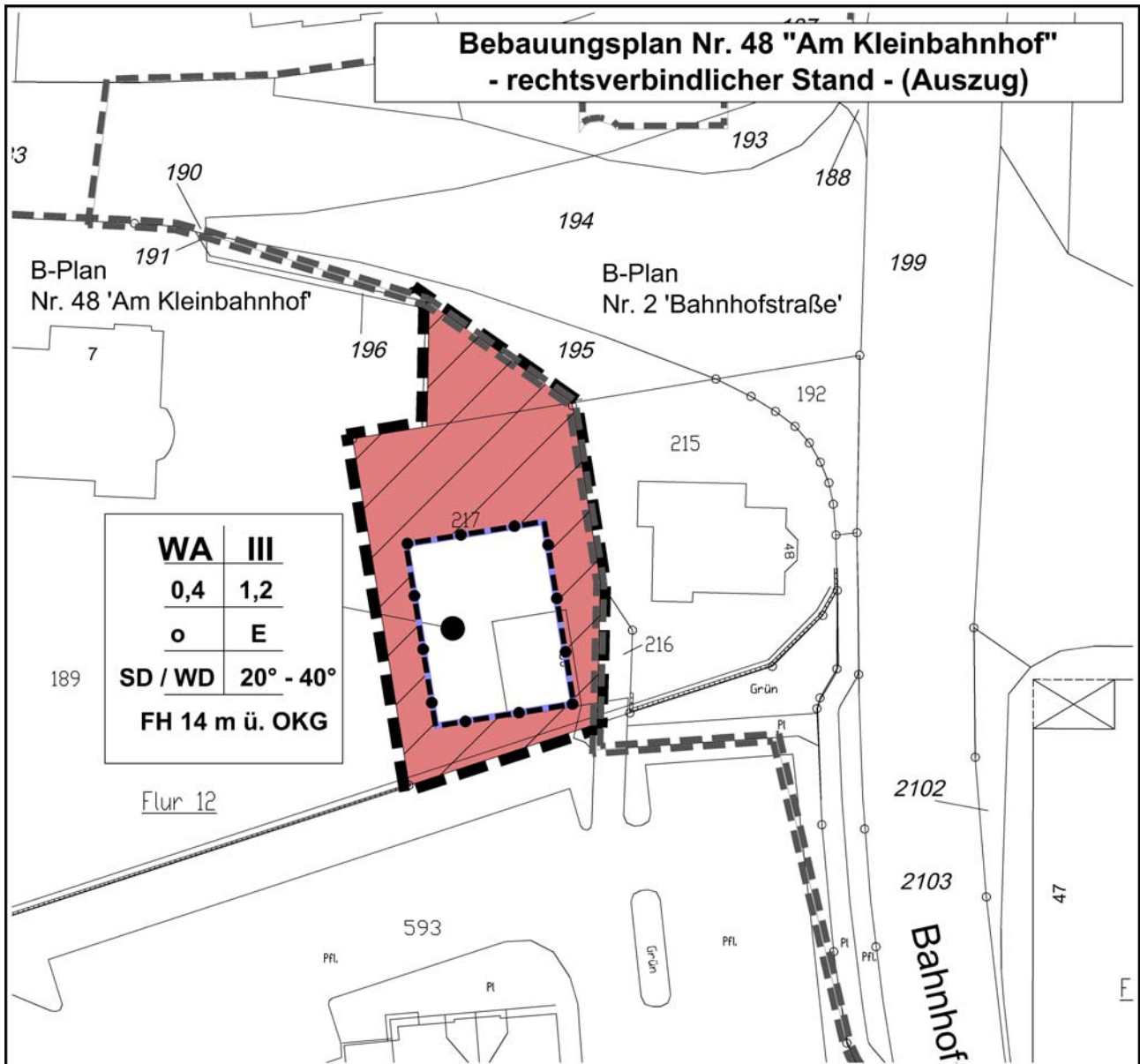
## **1.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche. Jedoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaf-

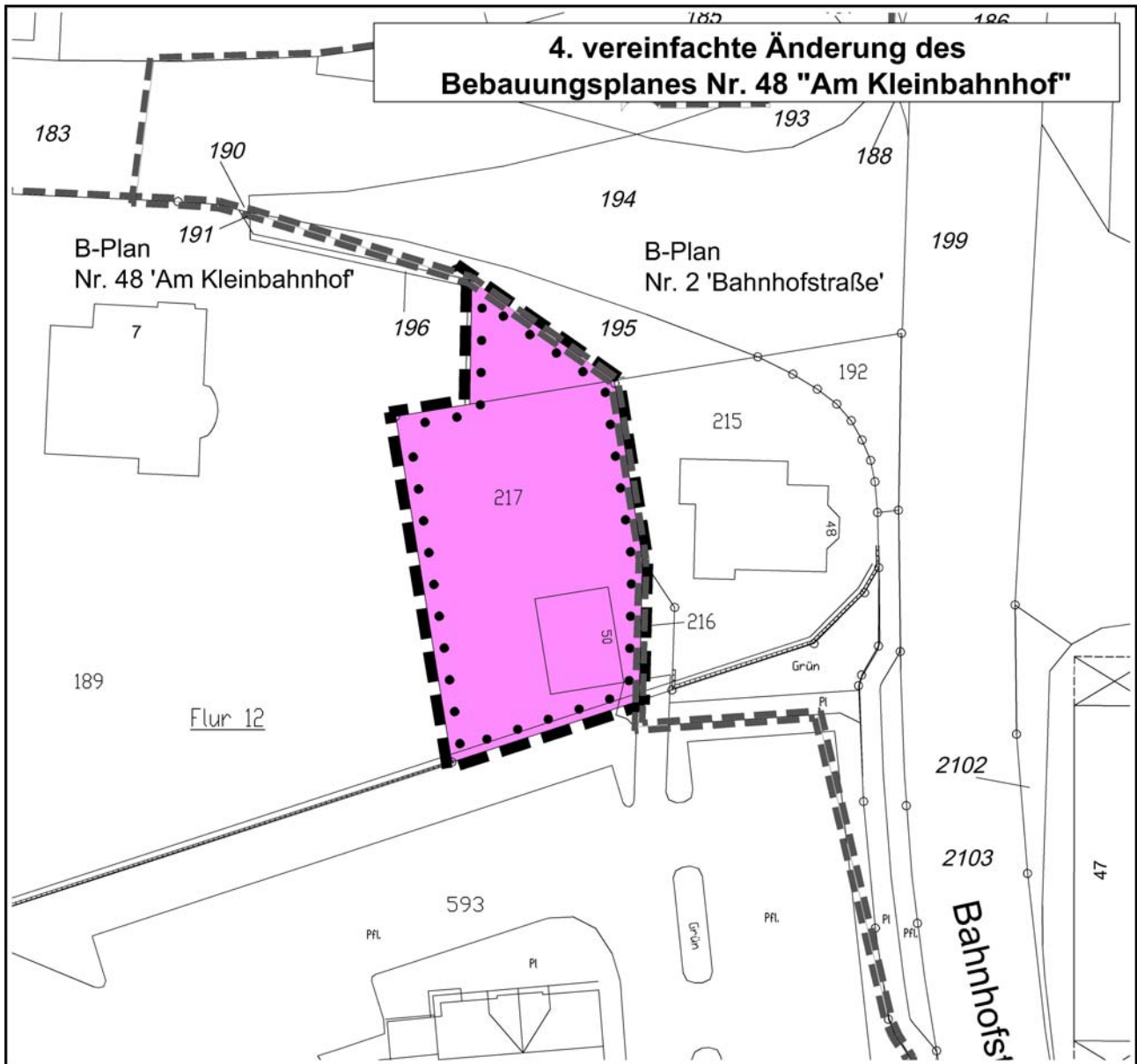
fenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld – Tel.: 0521-5200250; Fax: 0521-5200239ee – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**2. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“**

**2.1 Bebauungsplan - Rechtsverbindlicher Stand - Auszug**



## 2.2 Bebauungsplan - 4. vereinfachte Änderung





### 2.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die 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, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);



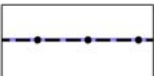

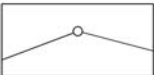
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

#### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## 2.4 Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

<p><b>1. Abgrenzungen</b> gem. § 9 (7) BauGB</p>	
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindlicher Bebauungspläne</p>
	<p>Baugrenze</p>
<p><b>2. Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 5 BauGB</p>	
	<p>Fläche für den Gemeinbedarf</p>
<p><b><u>Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan</u></b></p>	
	<p>Flurstücksgrenze</p>
<p>215</p>	<p>Flurstücksnummer</p>