

**Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 407
»Enniger-Ost«**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

20. Februar 2009

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (02524) 28-403
Fax: (02524) 28-495
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de



Inhalt

1	Anlass für die Änderung des Bebauungsplans	3
2	Bestandssituation	4
2.1	Plangebiet	4
2.2	Umfeld des Plangebietes	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	6
3	Rahmenbedingungen und Vorgaben	6
3.1	Landes- und Gebietsentwicklungsplanung.....	6
3.2	örtliche Planungen	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Bebauung.....	7
4.2	Garagen und Stellplätze.....	9
4.3	Verkehr	10
4.4	Maßnahmen für Natur und Landschaft.....	10
5	Begleitende Untersuchungen	11
5.1	Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen	11
5.2	Kampfmittelbelastung.....	11
5.3	Bodendenkmäler	12
5.4	Umweltprüfung.....	12
5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz	12
6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
7	Massnahmen zur Realisierung	14
7.1	Bodenordnung	14
7.2	Grundstücksversorgung und –entwässerung.....	14
8	Städtebauliche Zahlenwerte.....	16



1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 407 „Enniger-Ost“ trifft für den Geltungsbereich der 2. Änderung die Festsetzung „öffentliche Grünfläche: Abenteuerspielplatz“. Beide betroffenen Grundstücke (Gemarkung Enniger, Flur 16, Flurstücke 119 und 120) befinden sich in privater Hand, die öffentliche Nutzung ist bzw. war durch entsprechende Pachtverträge gesichert.

Der Vertrag für das an die Dr.-Richter-Straße unmittelbar angrenzende Grundstück (Flurstück 119) wurde nach Ende der Laufzeit nicht verlängert. Der Eigentümer hatte zwischenzeitlich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 beantragt, da er auf dieser Fläche 2 Wohnbaugrundstücke entwickeln möchte.

Diesem Antrag hat der Rat in seiner Sitzung am 18.04.2005 zugestimmt und die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 „Enniger-Ost“, Ennigerloh-Enniger, beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, mit der Eigentümerin des weiter westlich gelegenen Grundstücks (Flurstück 120) Gespräche über die Entwicklung dieses Grundstücks zu führen. Die Eigentümerin hat nach entsprechenden Beratungen im Jahr 2006 ihre Zustimmung zur Überplanung der Fläche bestätigt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 wurde der § 13 a neu eingeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können dadurch in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche geknüpft. Diese darf 20.000 m² nicht überschreiten:

⇒ in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 ist die Nachverdichtung durch Wohnbebauung auf einer Gesamtfläche von ca. 4.800 m² vorgesehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.920 m².

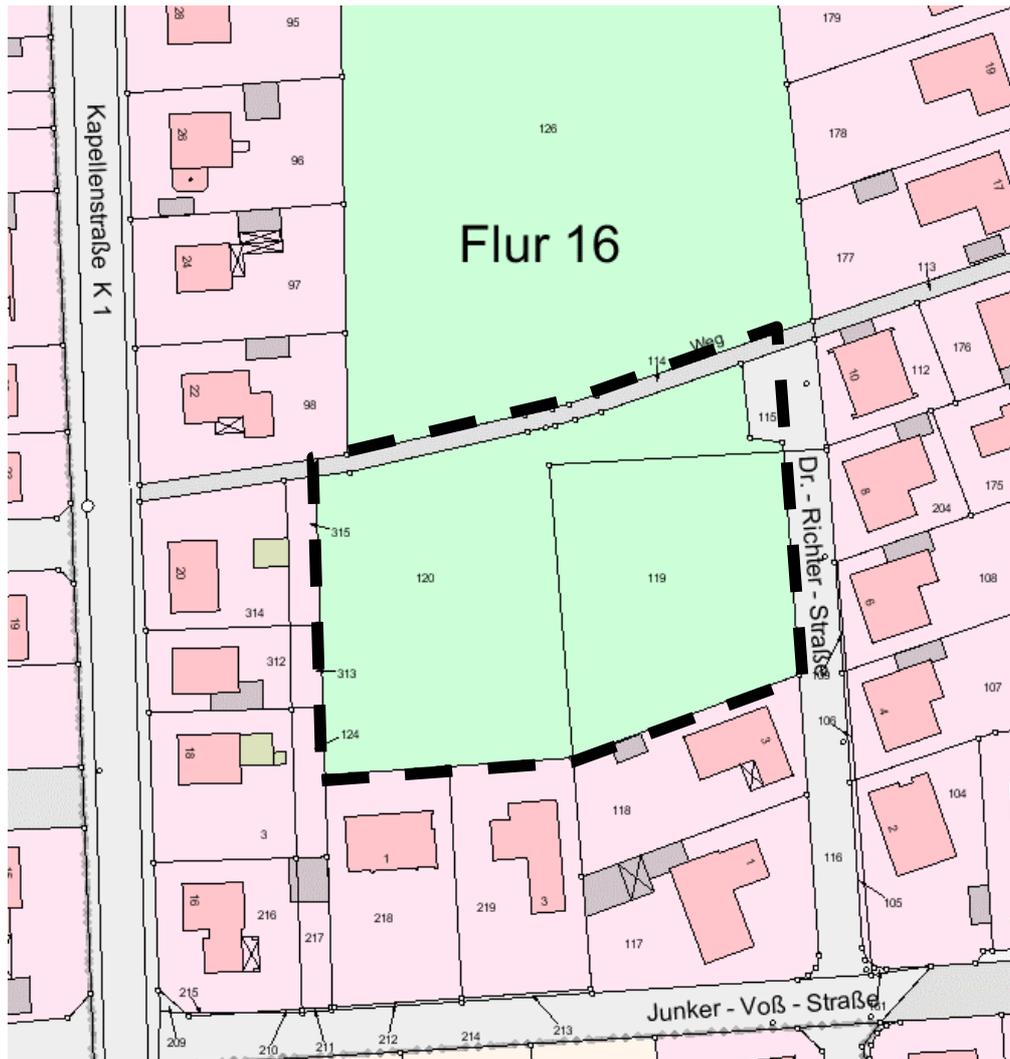
Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt. In seiner Sitzung am 26.11.2007 hat der Rat daher beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weiterzuführen.



2 BESTANDSSITUATION

2.1 Plangebiet

Das Verfahrensgebiet liegt im Ortsteil Ennigerloh-Enniger nördlich der Junker-Voß-Straße, östlich der Kapellenstraße und westlich der Dr.-Richter-Straße. Bei dem Gebiet handelt es sich um die südliche Teilfläche des ehemaligen Bolz- und Spielplatzes.



Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 (© Geodaten Kreis Warendorf, 2008)

Das Verfahrensgebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Dr.-Richter-Straße,
- im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser an der Junker-Voß-Straße,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser an der Kapellenstraße
- im Norden durch den vorhandenen Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche.

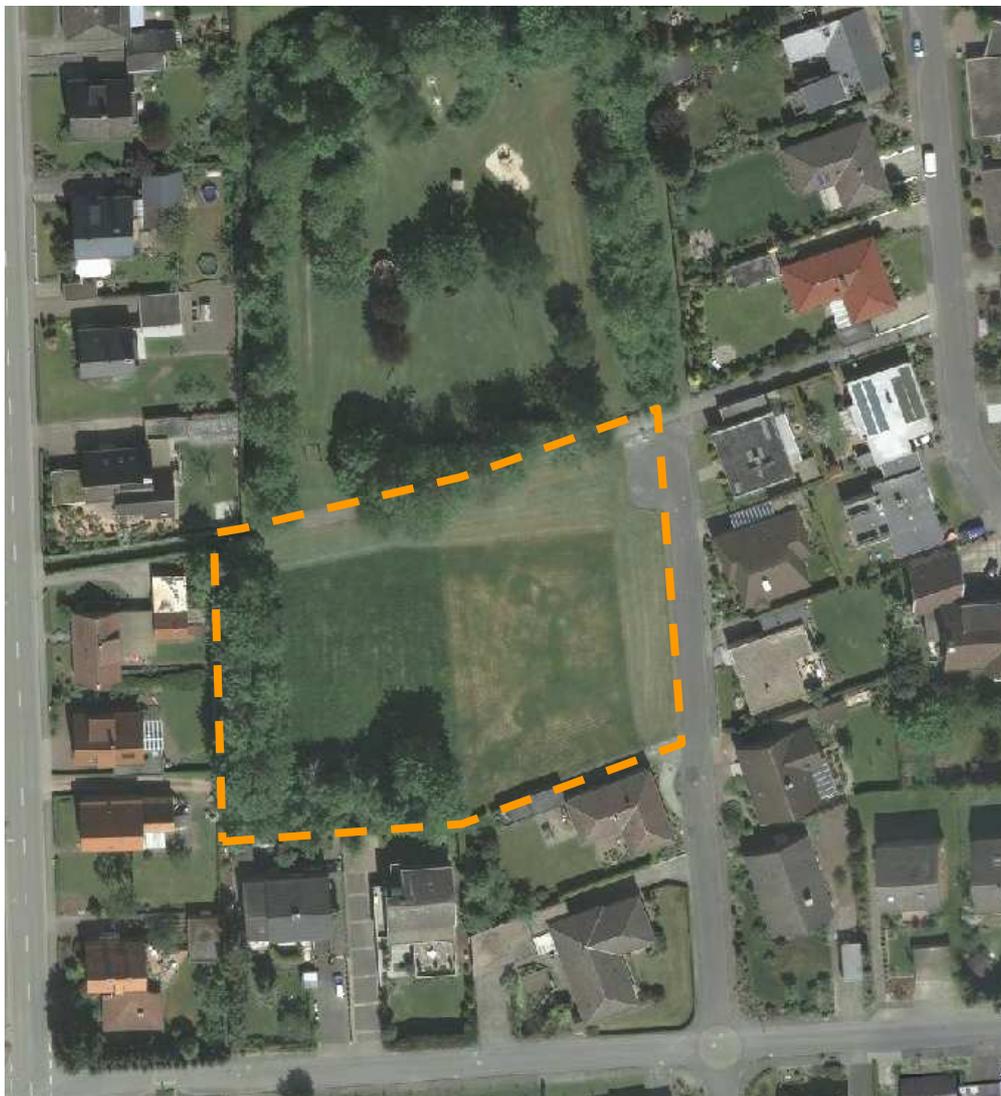


Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von ca. 4.800 m² und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Enniger, Flur 16, Flurstücke 114 (teilweise) und 115 (tlw.) sowie die Flurstücke 119 und 120 im Ganzen.

2.2 Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten sowie einer als Spielplatz genutzten Grünfläche im Süden.

Das folgende Luftbild gibt das direkte Umfeld zwischen der Junker-Voß-Straße im Süden, der Kapellenstraße im Westen, dem Spielplatz im Norden und der Dr. Richter-Straße im Osten wieder. Der Änderungsbereich ist farbig markiert.



Luftbild für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 (© Amtliche Geodaten: Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt, Nr. 6595/2008)



2.3 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist für den motorisierten Verkehr über die Dr.-Richter-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Junker-Voß-Straße ist die Verbindung an die Kapellenstraße (Kreisstraße 1) und hierüber an das überörtliche Straßennetz (L792 im Süden, K20 und K23 im Norden) gegeben.

Der vorhandene Fuß- und Radweg am nördlichen Plangebietsrand stellt eine von West nach Ost verlaufende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar (zur Kapellenstraße – K1 im Westen, zur Amtmann-Brüning-Straße in Osten).

3 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die vorhandene und auch zukünftige planungsrechtliche Situation entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 örtliche Planungen

In seiner Sitzung am 26.11.2007 hat der Rat der Stadt Ennigerloh daher beschlossen, das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 „Enniger-Ost“ gemäß § 13a BauGB weiterzuführen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der 2. Änderung „Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ darstellt, wurde vom Rat parallel zur Bebauungsplanänderung auch die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese bereits beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans muss durch die Überleitung des Bebauungsplanverfahrens in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

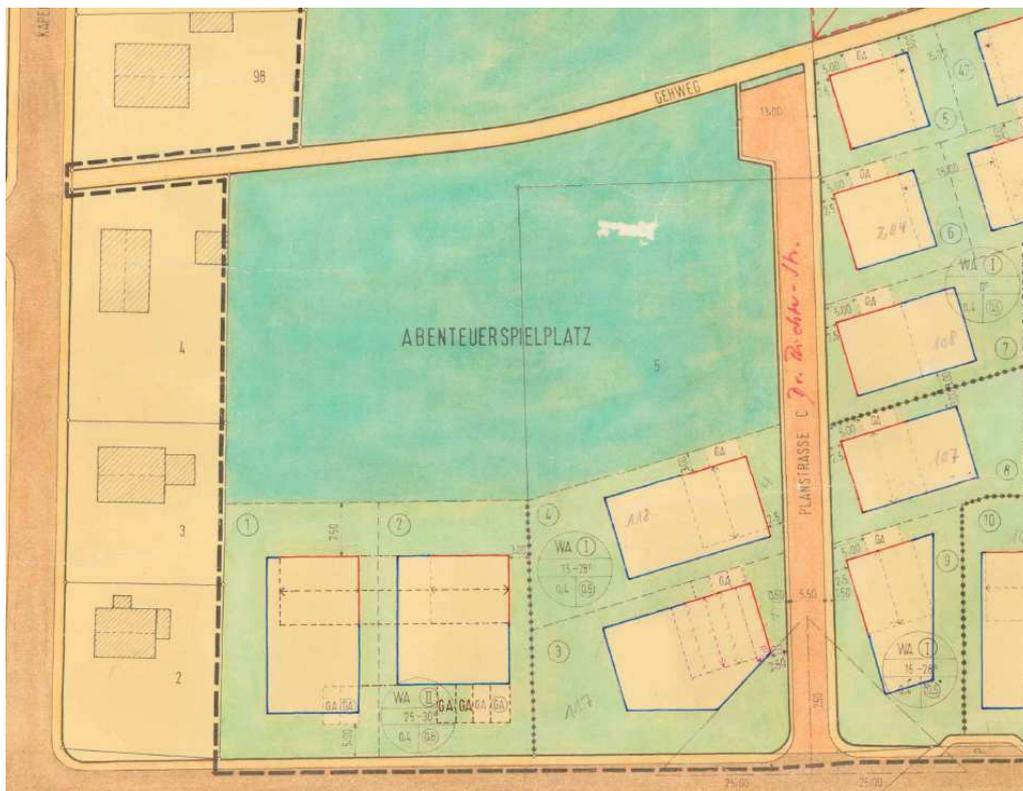
Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.



4 FESTSETZUNGEN

4.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 407 zeichnet sich durch großzügige Baufenster auf großen Grundstücken und eine stringente Ausrichtung der Baukörper zur Dr.-Richter-Straße aus. Diese stringente Ausrichtung schlägt sich in der Festsetzung von Baulinien im Ursprungsplan nieder. Im Bestand finden sich entsprechend der Festsetzungen (eingeschossige Bauweise, Dachneigung 15-28° bzw. 0°) ausschließlich 1- bis 1½-geschossige Einze lhäuser mit Flach- bzw. Walm und Satteldächern. Die höchste Gebäudehöhe liegt heute bei ca. 7,20 m, die steilste Dachneigung bei 32°. Lediglich im ersten (westlichen) Teil der Junker-Voß-Straße südlich des Abenteuerspielplatzes ist eine zweigeschossige Bauweise mit 25-30° steilen Dächern zulässig.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 407 „Enniger-Ost“ (© Stadt Ennigerloh, 2008)

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird auf Grundstücken im östlichen Änderungsbereich, die an die Dr.-Richter-Straße angrenzen, fortgesetzt. Der Entwurf sieht in Anlehnung an die bestehenden Baugrundstücke in diesem Teilbereich große überbaubare Grundstücksflächen mit Baulinien bzw. Baugrenzen vor.

Um eine adäquate Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke zu ermöglichen, wird im gesamten Änderungsbereich eine Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt:



Damit ist über die Kubaturen der Bestandsbebauung hinaus auch eine 1½-geschossige Bauweise (mit ausgebautem Dachgeschoss) möglich. Diese Bauweise wird insbesondere von jüngeren Familien mit Kinder gerne gewählt. Auf die Festsetzungen von Dachformen und Firstrichtungen wird komplett verzichtet, um für jedes Grundstück einen möglichst großen Gestaltungsspielraum und eine auf die Bedürfnisse der jeweiligen Baufamilien abgestimmte Bauweise zu ermöglichen. Eingeschossige Bungalows mit (flachem) Walmdach (25-30° Dachneigung) werden aktuell verstärkt von Baufamilien nachgefragt, die auf eine behinderten- bzw. altersgerechte Bauweise (d. h., es befinden sich alle Räume auf einer Ebene) bedacht sind. Ebenso tragen diese Festsetzungen auch dem Bedarf von jungen Baufamilien nach entsprechenden Wohnraumangeboten auf mehreren Etagen Rechnung, da ebenso das typische 1½-geschossige Wohnhaus mit Satteldach realisierbar ist.

Mit diesen Festsetzungen wird den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB, insbesondere der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen Rechnung getragen.

Bei der 1½-geschossigen Bauweise können sich Gebäudehöhen ergeben, die größer sind als die Höhen in der bestehenden Bebauung. In der Abwägung städtebaulicher Aspekte und des sparsamen Umgangs mit dem Gut „Boden“ und einer nachhaltigen Bodennutzung erscheint dies aber vertretbar. Da zu Gunsten größtmöglicher Gestaltungsfreiheit für zukünftige Baufamilien auf weitere Festsetzungen wie Trauf- oder Drempelhöhen verzichtet wird, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässige Gebäudehöhe (max. 8,50 m), um die Höhenentwicklung im Änderungsbereich mit Blick auf die umgebende Bestandbebauung insgesamt zu begrenzen.

Der dörflichen Struktur des Ortsteils Enniger und der Größe der Grundstücke angemessen werden die Grund- und Geschossflächenzahl mit jeweils 0,4 festgesetzt. Das heißt, dass 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Dieses Maß ist ausreichend, um bei den geplanten Grundstücksgrößen auch unter Berücksichtigung einer senioren- bzw. behindertengerechten (ebenerdigen) Bauweise angemessenen Wohnraum zu erstellen. Zudem entspricht diese Festsetzung sowohl den Maßgaben der BauNVO als auch den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan.

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass auf allen Grundstücken ein nach Süden oder Westen orientiertes Gartengrundstück realisiert werden kann. In Verbindung mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Firstrichtung können die Häuser optimal für den Einsatz von Solaranlagen ausgerichtet geplant werden. Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.



Dies dient der Förderung der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie der Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind entsprechend dem zu erwartenden Bedarf auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen (sog. notwendige Stellplätze und Garagen). Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (VV BauO Nordrhein-Westfalen¹) wäre mindestens ein Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Durch die ländlichen Lage des Ortsteils Enniger und dem damit verbundenen geringen Ausstattungsgrad an Infrastruktureinrichtungen (weiterführende Schulen, Arbeitsplatzangebot, Versorgungsangebot) sowie dem heute üblichen Motorisierungsgrad weiter Teile der Bevölkerung ist zu erwarten, dass Baufamilien über mehr als ein Auto verfügen. Daher wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze, die unabhängig voneinander nutzbar sind, geschaffen werden müssen. Diese sind in einem Lageplan im Bauantragsverfahren darzustellen. Wenn nachweislich nur ein Stellplatz erforderlich ist, kann hiervon befreit werden. Dies wird insbesondere ältere Baufamilien betreffen, die nur noch einen Pkw benötigen.

Sofern abzusehen ist, dass ein größerer Stellplatzbedarf als festgesetzte Stellplätze vorhanden ist, wird den Bauherren empfohlen, entsprechende Abstellmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Garagen und (überdachte) Stellplätze können gemäß § 23 (5) Baunutzungsverordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wege einer Ermessensentscheidung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde (Bauamt des Kreises Warendorf) zugelassen werden.

Garagen sind aus städtebaulichen Gründen in massiver Bauweise herzustellen. Dies gilt nicht für Carports, die üblicherweise in Holzbauweise erstellt werden. Auch überdachte Stellplätze aus Stahl oder Kombinationen mit anderen Baustoffen sind somit möglich.

Aus städtebaulichen Gründen wird zudem festgesetzt ist, dass auf einem Grundstück aneinander gebauten Garagen bzw. aneinanderggebauten Carports in einem einheitlichen Erscheinungsbild hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform ausgeführt werden.

¹ Die VV galt bis zum 31.12.2005. Mangels neuer VV werden die Regelungen in der Verwaltungspraxis aber weiterhin angewandt.

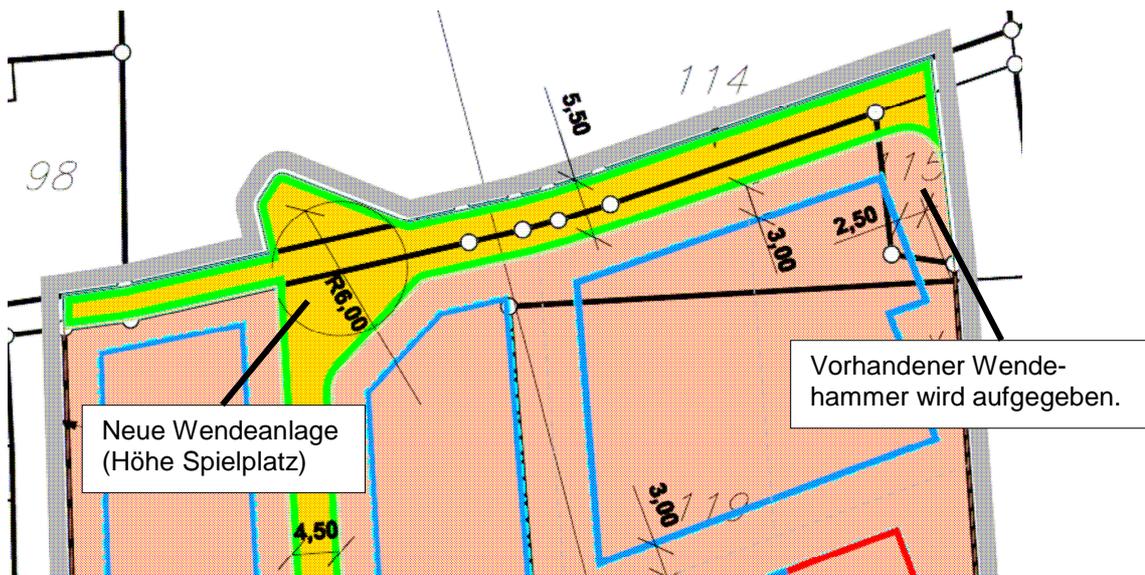


Dies gilt explizit nicht für aneinander gebaute Garagen und Carports, die an einer Grundstücksgrenze aneinander angrenzen. Ansonsten würde hier im Windhundprinzip ein Eigentümer durch die erste errichtete Garage (bzw. den ersten errichteten Carport) die Gestaltung der Nachbarbebauung vorschreiben.

4.3 Verkehr

Der Entwurf sieht vor, den vorhandenen Wendehammer an der Dr.-Richter-Straße aufzugeben und die freiwerdende Fläche dem angrenzenden Baugrundstück zuzuordnen.

Um ein Wenden auch von LKW bis 10,0m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) zu ermöglichen, ist die Anlage einer Wendeanlage erforderlich. Im westlichen Plangebiet ist südlich des Spielplatzes die Neuanlage eines Wendehammers mit einem Radius von 6,0m vorgesehen.



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf (© Stadt Ennigerloh, 2009)

4.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie sollen die Auswirkungen der Inanspruchnahme von Natur für Bauflächen verringern und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen:

- Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.



- Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.
- Bei einer Versiegelung von über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80% (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40% (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30m² mit einem Versiegelungsgrad = 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen: 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²), 10 m² Dachfläche begrünen, 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m³ Zisternenvolumen, 1 einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18cm) oder 1 einheimischer Obstbaum (Hochstamm, alte Landsorten).

5 BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN

5.1 Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Auch der Stadt Ennigerloh als dem Planungsträger liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vor.

5.2 Kampfmittelbelastung

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen,



da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen

5.3 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

5.4 Umweltprüfung

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ist somit nicht erforderlich. Auf eine Bilanzierung wird dementsprechend verzichtet.

6 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die folgenden Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden auf Grund vorhandener kommunaler Satzungen in die Planzeichnung aufgenommen:

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.



- Regenwasserbehandlung
Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.
- Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Warendorf" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist das Land NRW.
Aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist in diesem Bergwerksfeld auch in absehbarer Zeit mit Abbaumaßnahmen nicht zu rechnen. Eigentümer des Erlaubnisfeldes ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Nach vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Planungsbereich ist daher nicht zu rechnen.
- Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkmergelstein des Campan (Kreide). Deshalb ist folgendes zu beachten:
 - a) Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
 - b) Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
 - c) Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.Hinweis: Die den Karstluftwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.
- In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
- Sollten bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - Höhe von 20 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung der Wehrbereichsverwaltung III, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, zuzuleiten.



7 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Bei der Entwicklung des Gebietes handelt es sich um eine private Maßnahme. Auch die Erschließung soll durch die Eigentümer erfolgen. Weitere Details, insbesondere zur erforderlichen Erschließung des Plangebietes, werden in einem Vertrag zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Ennigerloh (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB bzw. Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB) geregelt.

7.1 Bodenordnung

Der Bebauungsplanentwurf sieht insgesamt 3 Grundstücke an der Dr.-Richter-Straße (auf dem Flurstück 119) und 4 Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich (auf dem Flurstück 120) vor. Die endgültige Aufteilung der Grundstücke liegt aber in der Hand der Eigentümer.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf privaten Grundstücken. Zur Realisierung der getroffenen Festsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen zwischen den privaten Eigentümern erforderlich. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden bereits getroffen bzw. werden in diese in Kürze abgeschlossen sein.

7.2 Grundstücksversorgung und –entwässerung

Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Telekommunikation

Für die Erschließung der Erweiterungsfläche mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen sind auf dem Gelände geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.



Zur Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und aus wirtschaftlichen Gründen ist sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des mit der telekommunikationstechnischen Erschließung beauftragten Unternehmens als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Trinkwasser

Der Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgt über die Wasserversorgung Beckum.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Löschwasserversorgung:

Im Verfahrensgebiet ist die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h gesichert. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz vorhanden. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren.

An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Ein über diesen Grundschatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz erfolgt - bezogen auf die Entsorgung des Schmutz- und des Regenwassers - über die Dr. Richter-Straße. Gemäß der Entwässerungssatzung und der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Ennigerloh besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz.



Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt. In dem Bereich der neuen Wendeanlage müssen die Müllgefäße zur Abholung bereitgestellt werden, da die Entsorgungsfahrzeuge die nachfolgende Stichstraße auf Grund fehlender Wendemöglichkeit nicht befahren werden. Die Mülltonnen müssen dazu ca. 40m weit gezogen werden.

Dies ist eine auch in anderen Wohngebieten übliche Entfernung und somit in Abwägung mit den Kosten und dem Flächenverbrauch für eine ansonsten erforderlichen Wendeanlage vertretbar und mit der heutigen Eigentümerin der betroffenen Grundstücke auch so vereinbart.

8 STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE

Bezeichnung	Fläche	Prozent
Plangebiet	ca. 4.853 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.237 m ²	87 %
Verkehrsfläche gesamt	ca. 616 m ²	13 %

Aufgestellt: Ennigerloh im März 2009, geändert / ergänzt Juni 2009

Stadt Ennigerloh
 - Der Bürgermeister -
 Fachbereich Stadtentwicklung
 i.A.

Riepe