



**Stadt
Ennigerloh**

**Begründung und Umweltbericht
zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 308
„Im Luren“, Ennigerloh-Westkirchen**

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

im Januar 2014

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 3030

Fax: (0 25 24) 28 – 495

e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Inhalt

Teil 1: Begründung

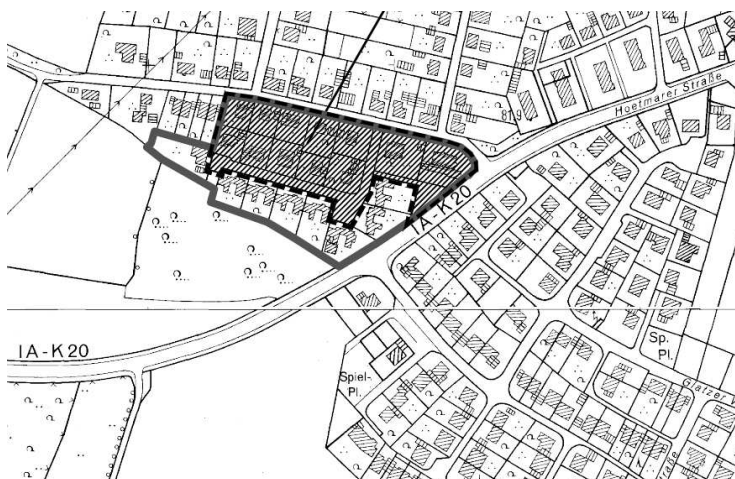
1.	Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass	1
2.	Übergeordnete Vorgaben	3
2.1.	Gebietsentwicklungsplan.....	3
2.2.	Flächennutzungsplan	3
2.3.	Landschaftsplan	3
3.	Bestandssituation.....	3
3.1.	Plangebiet.....	3
4.	Städtebauliches Konzept	3
5.	Verkehrliche Erschließung.....	5
6.	Alternative Entwicklungen	5
7.	Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz.....	5
8.	Bodenordnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.	Bodenverhältnisse.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.	Bodendenkmäler.....	5
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	5
12.	Altlasten.....	6
13.	Kampfmittel	7

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung. Er ist als separater Textteil beigefügt.

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Rat der Stadt in seiner Sitzung am 31.05.2010 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 308 „Im Luren“, Ennigerloh-Westkirchen beschlossen. Im Vorfeld hatte der Fachausschuss am 10.5.2010 die Empfehlung für diesen Beschluss abgegeben.



Im Jahre 1989 wurde der Bebauungsplan Nr. 308 „Im Luren“ Ennigerloh-Westkirchen rechtskräftig. Es fand hier eine Überplanung des südlichen Teils des „Nienkamp“ sowie der Grundstücke „Im Luren“ statt. Die Bereiche nördlich des „Nienkamp“ sowie der „Feldstraße“ und der „Flurstraße“ sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Ausgangspunkt für die Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan „Im Luren“ ist der Antrag aus dem Jahre 2009 zur Errichtung eines größeren Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus. Es war beabsichtigt, mit zwei Generationen dieses Grundstück zu bewohnen. Der Anbau sollte eingeschossig errichtet werden.

Die doch engen Festsetzungen des Bebauungsplanes schränken die Möglichkeiten des Antragstellers ein. Neben der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit und der Dachneigung von 30°–35° bereiten die Grund- und Geschossflächenzahl Probleme.

Durch Befreiungen vom Bebauungsplan und den Änderungsbeschluss des Rates der Stadt Ennigerloh vom 22.6.2009 konnte für das Vorhaben eine Genehmigung erteilt werden. Die Stadt Ennigerloh verpflichtete sich den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Auch unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels erscheint es sinnvoll, nicht nur dieses einzelne Grundstück, sondern den gesamten Straßenzug des Nienkamp, unter den heute für sinnvoll erachteten Gesichtspunkten,

anzupassen. Dies könnte durch die Aufhebung des Bebauungsplans für den vorgenannten Bereich erfolgen. Die Bauvorhaben würden nach den Gesichtspunkten des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Ein Bebauungsplan, der alle Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt, wird hier für entbehrlich erachtet. Denn zum einen hat sich bereits eine komplette Bebauung vollzogen und zum anderen muss sich die nachfolgende Bebauung den örtlichen Verhältnissen im Rahmen des § 34 BauGB anpassen.

Aus städtebaulicher Sicht sind durch weitere vor genannte Baumaßnahmen Verschlechterung nicht zu erwarten.

Die im südlichen und östlichen Bereich der Straße „Im Luren“ gelegenen Grundstücke sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleiben (siehe Übersicht). Dieser Bereich stellt sich städtebaulich, gelenkt durch den Bebauungsplan, in einer sehr homogenen Bauweise dar. Die Überführung in den unbeplanten Innenbereich könnte hier zu städtebaulichen Verschlechterungen führen. Des Weiteren ist aufgrund der derzeit festgesetzten zulässigen eingeschossigen Bauweise nicht abschätzbar, ob Erweiterungen vom Kreis Warendorf zugelassen würden. Ggf. könnten diese Erweiterungen, z. B. aufgrund von Schatteneinwirkungen, zu nachbarschaftlichen Ärgernissen führen.

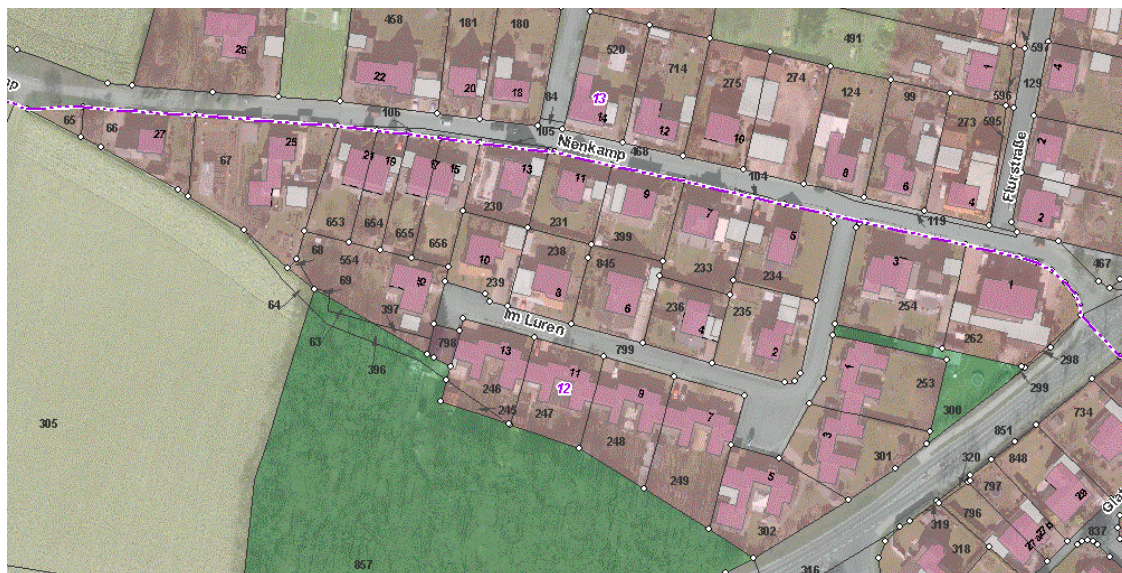


Abbildung 1: Auszug aus der DGK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2011) ohne Maßstab

Die Möglichkeit zur Einsicht in die Planung und zur Äußerung bestand parallel auch online unter www.o-sp.de/ennigerloh > Aktuelle Beteiligungen.

2. Übergeordnete Vorgaben

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) sowie § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) wird Rechnung getragen:

2.1. Gebietsentwicklungsplan

Der seit 1998 wirksame Regionalplan Münsterland stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308 einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 308 sowie diese Teilaufhebung ist somit mit dem Regionalplan vereinbar. In dem Entwurf zur Fortschreibung wird der Bereich nunmehr als ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.2.2010 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich „Wohnbaufläche“ dar.

2.3. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes; s. Umweltbericht.

3. Bestandssituation

3.1. Plangebiet

Der Aufhebungsbereich befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 308 „Im Luren“, Ennigerloh-Westkirchen und umfasst mehr als die Hälfte dieses Plans, eine Fläche von 12 Wohnbaugrundstücken. Diese liegen im südlichen Bereich der Erschließungsanlage „Nienkamp“ und teilweise nördlich der Erschließungsanlage „Im Luren“ im Ortsteil Westkirchen. Ein Teilbereich im Westen und Süden des Plans bleibt unberührt.

Die genaue Abgrenzung geht aus der Übersichtszeichnung hervor.

4. Städtebauliches Konzept

Das grundlegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 308 „Im Luren“ Wohnen für Familien in einem geschützten Raum zu ermöglichen bleibt von der Teilaufhebung unberührt. Der Geltungsbereich ist pro Grundstück bereits mit einem Haus bebaut. Freie Grundstücke gibt es nicht. Bebauungsmög-

lichkeiten wie Änderungen und Erweiterung richten sich dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Eine signifikante Abweichung von der bereits vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

–

5. Verkehrliche Erschließung

Keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

6. Alternative Entwicklungen

Mit der geplanten Teilaufhebung werden keine grundsätzlichen Änderungen der Entwicklungsabsicht für das Wohngebiet vorgenommen. Eine Betrachtung alternativer Entwicklungen entfällt somit.

7. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

8. Bodenordnung

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum. Es sind keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.
folgen.

9. Bodenverhältnisse

Durch die Teilaufhebung ergeben sich in diesem Bereich keine Änderungen.

10. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern:

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).

12. Altlasten

Die beabsichtigte Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf diesen Bereich; daher wird bezüglich der Altlastenfrage auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen. Das aktuelle Altlastenkataster gibt keine Hinweise auf Altlastenstandorte.

—

13. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. 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 unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

aufgestellt

Ennigerloh, im Januar 2014

Seliger