

Stadt Ennigerloh, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan Oelderstr. 31

Gemarkung Ennigerloh

Flur 5

Flurstück 1895 u.a.

02. März 2006

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan Oelderstr. 31, Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstück 1895 u.a.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 15.06.1989 beschlossen einen Vorhaben- und Erschließungsplan Oelderstr. 31, Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstück 1895 u.a. aufzustellen.

- 1. Planungsanlass:** Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, bauliche Anlagen zu errichten, die für die Weiterentwicklung seines Unternehmens notwendig sind.

- 2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich:** Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von ca. 0,35 ha befindet sich im östlichen Stadtgebiet Ennigerloh's, ca. 800 m vom Stadtzentrum entfernt. Das Verfahrensgebiet betrifft die Grundstücke Nr. 1447, 1895 sowie 2039 in der Flur 5, Gemarkung Ennigerloh an der Oelder- bzw. der Agnesstraße.

- 3. Flächennutzungsplan:** Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh mit seinen jeweils genehmigten Änderungen weist für das Verfahrensgebiet Wohnbaufläche aus.

- 4. Derzeitige Nutzungsstruktur:** Das Verfahrensgebiet unterliegt derzeit einer Wohnnutzung sowie einer Nutzung durch nicht störendes Gewerbe.

- 5. Umfeld des Planungsgebietes:** Westlich des Planungsgebietes befindet sich Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau), östlich ist eine Freifläche, für die ein gültiger Bebauungsplan besteht, der Wohnbebauung vorsieht.

- 6. Städtebaulicher Entwurf:** Ziel der Planung ist es, dem auf dem Grundstück befindlichen Unternehmen (Fliesen und Plattenverlegung) eine wirtschaftliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

7. Denkmalschutz/Denkmalpflege: Im Geltungsbereich des Änderungsplanes befinden sich nach Informationen des Planungsträgers keinerlei Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird ebenfalls nicht vermutet.

8. Altstandorte/Altlasten: Altlasten werden nicht vermutet. Auch über einen Altstandort liegen keinerlei Hinweise vor. Altablagerungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

9. Immissionssituation: Der Änderungsbereich liegt direkt an der Oelderstraße (L 792). Mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von ca. 6.000 KFZ-Einheiten ist aufgrund der damit verbundenen Lärmimmissionen entlang der Oelder Straße grundsätzlich ein Störung der Wohnruhe verbunden. Die Bebauungsplanänderung vollzieht sich im Bereich der Oelder Straße zum Zwecke der Erweiterung der nicht störenden gewerblichen Aktivitäten. Aufgrund der Entfernung zwischen der Oelder Straße und einem geplanten zweigeschossigen Wohnhaus an der Agnesstraße von ca. 50 m wird dem Bauherrn empfohlen, bei der Errichtung des geplanten Wohnhauses Fenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 26 dB/a zu verwenden. Darüber hinaus ergeht die Empfehlung im Rahmen der Grundrissgestaltung des zukünftigen Baukörpers vorgesehene Schlaf- und Wohnräume auf der der Oelde Straße (L 792) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Immissionen vom im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb, welche das Wohnen stören, sind nicht zu erwarten.

10. Verkehrsmäßige Erschließung: Die verkehrsmäßige Anbindung eines geplanten zweigeschossigen Wohnhauses erfolgt über die Agnesstraße. Ansonsten werden die gewerblichen Verkehre weiterhin eine Anbindung über die Oelder Str. erfahren. Eine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Agnesstraße und Oelder Str. ist auszuschließen.

- 11. Ver- und Entsorgung:** Die Energie- und Wasserversorgung sowie der Anschluss an das Kommunikations- und Mediennez wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation.
- 12. Umweltverträglichkeit:** Mit der Bebauungsplanänderung geht eine Zunahme versiegelter Flächen einher. Mit der geplanten weitergehenden Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche werden jedoch weitreichende negative Auswirkungen auf die Umweltbereich Boden, Luft, Klima, nicht erwartet. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme weiterer Bauflächen sind entlang der Oelder Str. fünf hochstämmige Einzelbäume entlang der Agnesstraße, sieben hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Eine entsprechende Festsetzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
- 13. Kosten:** Bei der Durchführung der mit der Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen fallen für die Stadt Ennigerloh keinerlei Kosten an.
- 14. Festsetzungen:** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB LV. mit der BauNVO)
- 15. Bebauung:** Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO) ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2.0 festgesetzt.

16. Hinweise

17. Grundwasser:

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

18. Bodendenkmäler:

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).