

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Nr. 419 „Börgerskamp“, Ennigerloh–Mitte

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Februar 2018

Bearbeitung

plan.werk Gesellschaft für
Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (02524) 28-3020
Fax: (02524) 28-5400
www.ennigerloh.de
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr.419 „Börgerkamp“ beschlossen. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet zur 2. Änderung ist zweigeteilt mit einer Gesamtgröße von ca. 0,34 ha und liegt im südlichen und östlichen Bereich des B-Planes Nr.419 „Börgerkamp“ in der Flur 17 im Osten und Flur 18 im Süden Gemarkung Enniger.

Die detaillierten Begrenzungen des südlichen Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

Im Norden

die südliche Grenze der öffentlichen Erschließungsflächen

im Osten

die östliche Grenze des Flurstückes 382, Flur 18

im Süden

die südliche Grenze des Flurstückes 382 und 374, jeweils Flur 18

im Westen

die westliche Grenze der Flurstücke 350, 359, 360,361 und 374 (jeweils Flur 17).

Die detaillierte Begrenzung des östlichen Verfahrensgebietes stellt sich durch das Flurstück 648, Flur 17 dar:

Landesplanerische Zuweisung

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsanlass zur 2. Änderung

Südlicher Teilbereich

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Börgerkamp 41 a-c“ wurde dem Bauherren ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verkauft. Diese Fläche ist in der nachfolgenden Übersicht blau markiert.

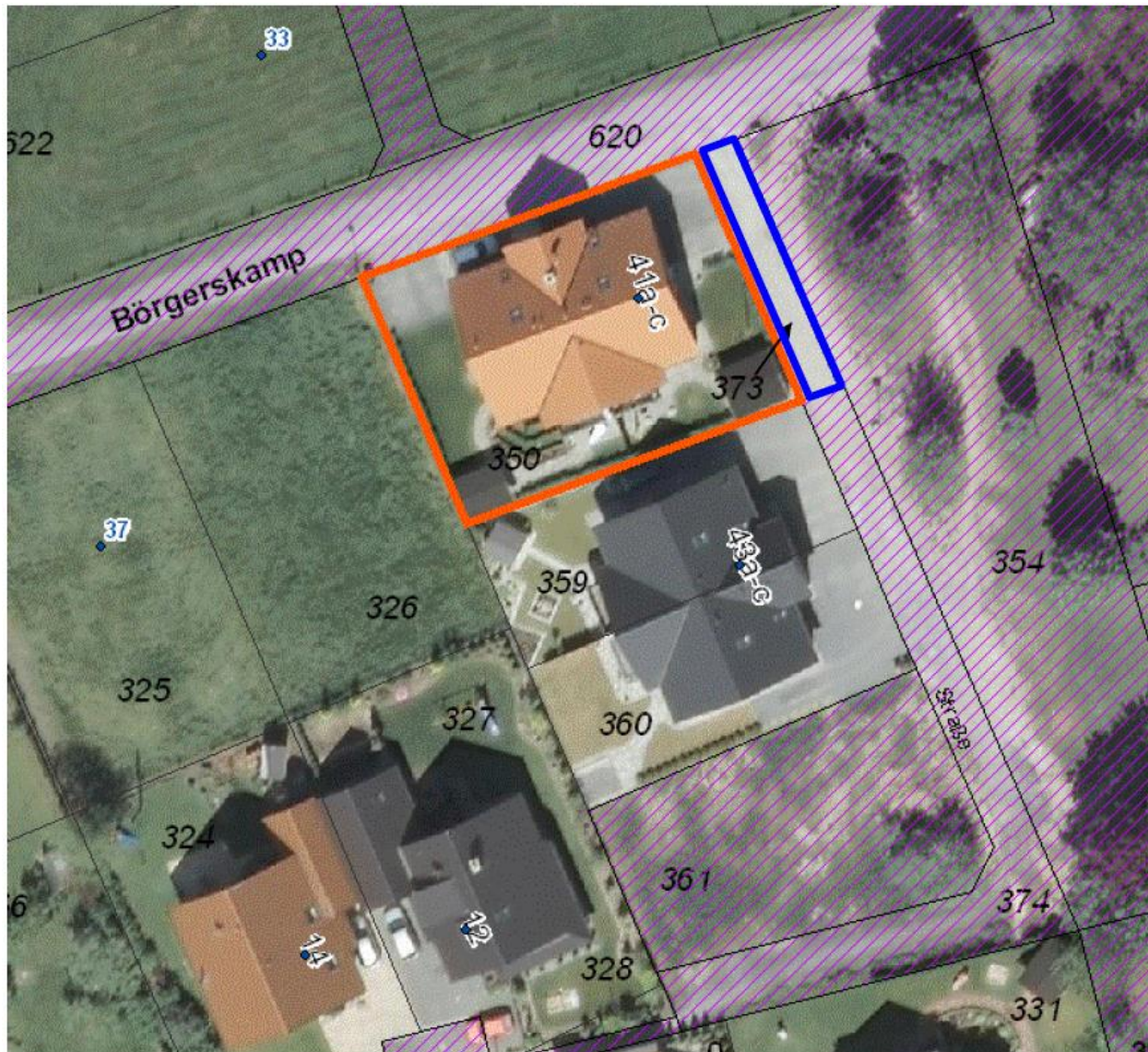


Abb. 1: Auszug aus der ALK (© Geobasis Nordrhein-Westfalen und Kreis Warendorf, 2012)

Hintergrund waren bauordnungsrechtliche Probleme des Bauvorhabens, insbesondere die nicht unerhebliche Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl. Dieser Mangel konnte letztendlich nur durch Vergrößerung der Grundstücksfläche behoben werden.

Wie aus dem Luftbild ersichtlich, wurde dem Bauherren ein Teilstück (Flurstück 373) der Verkehrsfläche verkauft (die kommunalen Grundstücke sind schraffiert dargestellt).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nunmehr entsprechend anzupassen, da die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Erschließung der südlich anschließenden Grundstücke (Flurstücke 359, 360 und 361) dient.

Konkret soll die neue Verkehrsfläche im direkten Anschluss östlich an das verkaufte Grundstück angrenzend, somit in einem Teil der derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche neu errichtet werden.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich wird der Eigentümer der Liegenschaft „Börgerkamp 41 a-c“ als Verursacher übernehmen.

Östlicher Teilbereich

In diesem Änderungsbereich soll ein Stück Verkehrsfläche (Anschluss Börgerkamp an Marienstraße) in den Geltungsbereich einbezogen werden, um es so der der Abrechnung nach BauGB zuzuführen (Flurstück 648 mit einer Größe von 239 m²).

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich wird die Stadt Ennigerloh übernehmen.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerkamp“.

überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im südlichen Teilbereich der gebauten Situation angepasst ohne jedoch die gewollte bauliche Struktur zu verändern.

Grünflächen / Grünstruktur

Durch die Inanspruchnahme von ca 75qm öffentliche Grünfläche für die neue öffentliche Verkehrsfläche wird die Grünfläche insgesamt um ca 7% reduziert ohne jedoch in seiner Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ gestört zu sein.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerkamp“.

Boden

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerkamp“.

Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerkamp“.

Hinweise zum Baugrund

Der Baugrund ist grundwasserbeeinflusst. Wasserbeeinflusste Böden aus jungpleistozänen bis holozänen Ablagerungen (Feinsand, Schluff, Mittelsand in Wechsellagerung, stellenweise humos) reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass hier Setzungen möglich sein können. Es wird empfohlen, für anstehende Baumaßnahmen im Vorfeld Bau-grunduntersuchungen durchzuführen und ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Bergbauliche Hinweise

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Warendorf“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Warendorf“ ist das Land Nordrhein – Westfalen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planung kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus dem Bergwerksfeld „Warendorf“ auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen. In dem Bergwerksfeld „Warendorf“, das im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen steht, ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist derzeit nichts bekannt.

Bei Tiefenbohrungen (z. B. für Geothermie) sind die zuständigen Stellen zu beteiligen. Dies sind insbesondere

- Kreis Warendorf, Untere Wasserbehörde, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf,
- RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2, 52062 Aachen,
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen, Postfach, 44025 Dortmund (Beteiligung Bez.-Reg. erst bei Bohrungen ab > 100m Tiefe).

Umweltverträglichkeit

Mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotop) des Kreises Warendorf wurde der mit der Maßnahme verbundene Eingriff bewertet (siehe „Anlage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“).

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan und dem Stand zur 1.Änderung ist das Defizit an Biotopwertpunkten geringfügig (11 Punkte) vergrößert. Diese Bilanz ergibt sich aus 7 Punkten Verbesserung von der Ursprungsplanung zur 1.Änderung und 18 Punkten Verschlechterung von der 1.Änderung zur 2.Änderung.

Somit verbleibt der Kompensationsansatz außerhalb des Plangebietes durch Anpflanzung einer Obstwiese auf dem Flurstück 69, Flur 22, Gemarkung.

Ver- und Entsorgung

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

Nutzungsstruktur

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches mit der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Börgerskamp und einer geringfügige Flächenverschiebungen im Änderungsbereich (ca. 66qm Zuwachs an Wohngebietsfläche) ergibt sich eine leicht veränderte Nutzungsstruktur für das Gesamtgebiet.

Die Nutzungsstruktur gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet mit 76,3%-Anteil und eine öffentliche Grünfläche mit 5,7% Flächenanteil. Für die Wohngebietsflächen ist Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Verkehrsmäßige Erschließung

In östlichen Änderungsbereich wird ein Stück Verkehrsfläche (Anschluss Börgerskamp an Marienstraße) in den Geltungsbereich mit einbezogen, ohne jedoch die Erschließungsstruktur zu verändern.

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

Immissionssituation

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

Bodenordnung / Kosten

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

Flächenbilanz

Durch den Flächenzuwachs und eine geringfügige Flächenverschiebungen im Änderungsbereich ergibt sich eine geringfügig veränderte Flächenbilanz für das gesamte Bebauungsplangebiet wie folgt:

Fläche	qm	%	qm
Plangebiet		100	17.380
Allgemeines Wohngebiet		76,3	13.264
Öffentliche Grünfläche		5,7	985
Verkehrsfläche gesamt		18,0	3.131
anteilig Straßenflächen	3.039	17,5	
Geh- + Radwege / Fläche besonderer Zweckbestimmung	92	0,5	

Einwohnerbilanz

Die 2. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese belange, somit gilt weiterhin die Bilanz der 1.Änderung zum B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

Verfahrenskosten

Der Eigentümer der Liegenschaft „Börgerskamp 41 a-c“ verpflichtet sich zur Übernahme der Planungskosten für den Änderungsbereich im Süden.

Die Stadt Ennigerloh trägt die Planungskosten für den Änderungsbereich im Osten.

Münster, den 19.01.2018

plan.werk Gesellschaft für
Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung