



## **Bebauungsplan Nr. 23 „Rottendorf“, Ennigerloh-Mitte**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 15.12.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Rottendorf“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem Planentwurf ersichtlich.

### Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens

Die zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 beschränkt sich im Wesentlichen auf das Grundstück der St.-Ludgerus-Gemeinde (Ludgerusstraße 2, 4 und 6).

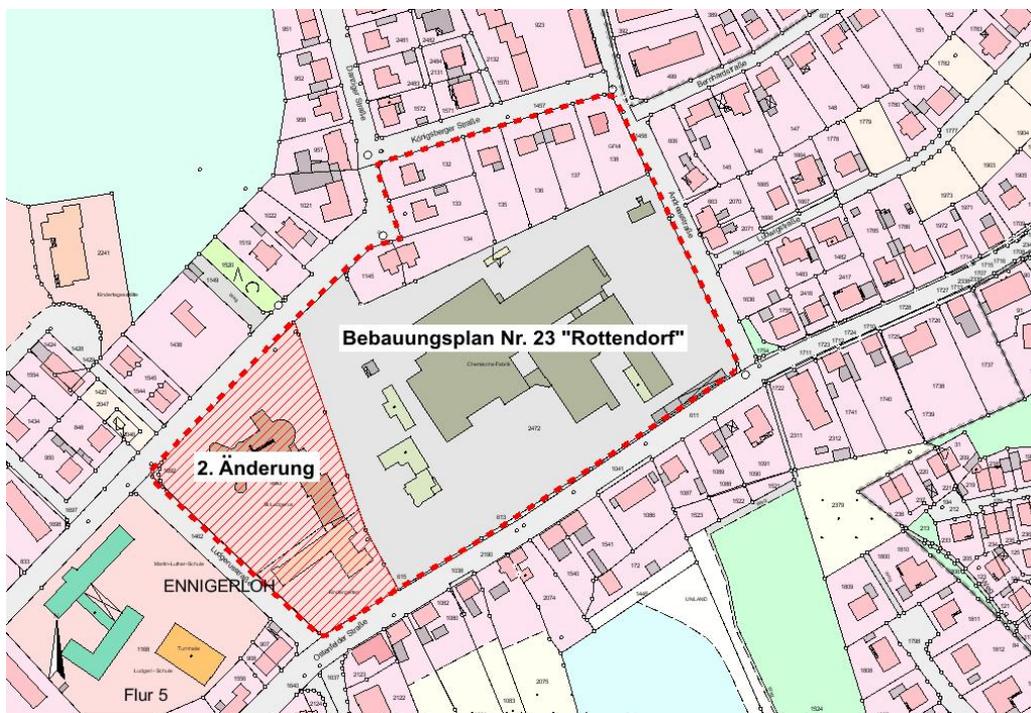


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf (© Katasteramt Kreis Warendorf)

Im Bebauungsplan Nr. 23 ist dieses Grundstück zurzeit als Gemeinbedarfsfläche überplant. Für jede andere als die heute festgesetzte Nutzung muss die derzeit für das Grundstück geltende Bauleitplanung geändert werden. Angesichts der zum heutigen Zeitpunkt nicht näher bestimmten zukünftigen Nutzung des Grundstücks soll die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ ersatzlos aufgehoben werden. Das weitere Baugeschehen auf dem Grundstück würde sich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB richten.

§ 34 (1) BauGB regelt die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die nicht mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant worden sind.

Im Gesetzestext heißt es:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

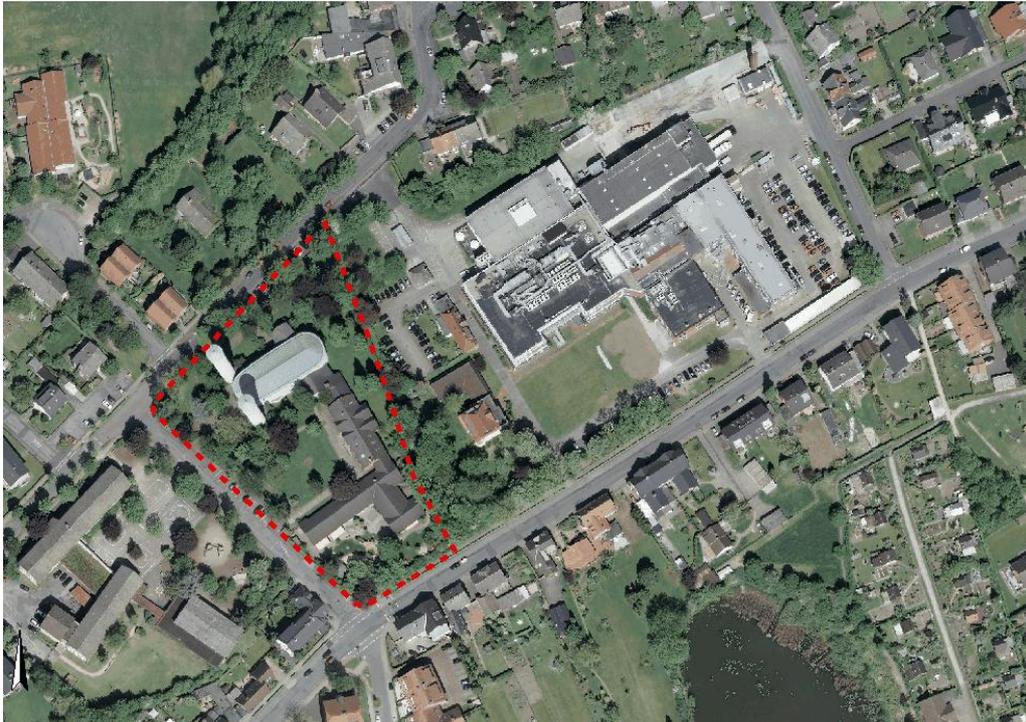


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereiches der 2. Änderung, der Änderungsbereich ist rot markiert  
(© Katasteramt Kreis Warendorf)

Die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben beurteilt sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten als Maßstab zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei der Umgebungsbebauung des heutigen Kirchengrundstücks handelt es sich um eine Gemengelage, welche die weitere Nutzung des Kirchengrundstücks für verschiedene Zwecke möglich macht. Zu den denkbaren Nutzungen gehören wegen der heutigen Gemengelage (chemischen Fabrik, Schule, Wohnbebauung) eine Weiternutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Kirchengemeinde ebenso wie Wohnbebauung oder eine gewerbliche Nutzung.

Alternative Lösungen für die geplante Aufhebung der Festsetzungen sind nicht vorhanden: die Kirchengemeinde plant die Aufgabe der heutigen Nutzung, für die ursprünglich die Gemeinbedarfsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 23 „Rottendorf“ erfolgte.

Die spätere Nutzung des Kirchengrundstück steht noch nicht fest. Die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt einen Bebauungsplan aufzustellen, bleibt bestehen.

### Beteiligungsverfahren:

Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 (8) auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist auch für die Aufhebung ein qualifiziertes Verfahren mit den entsprechenden Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 (1) und 3 (2) bzw. 4 (1) und 4 (1) Bau GB durchzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Weiterhin ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.