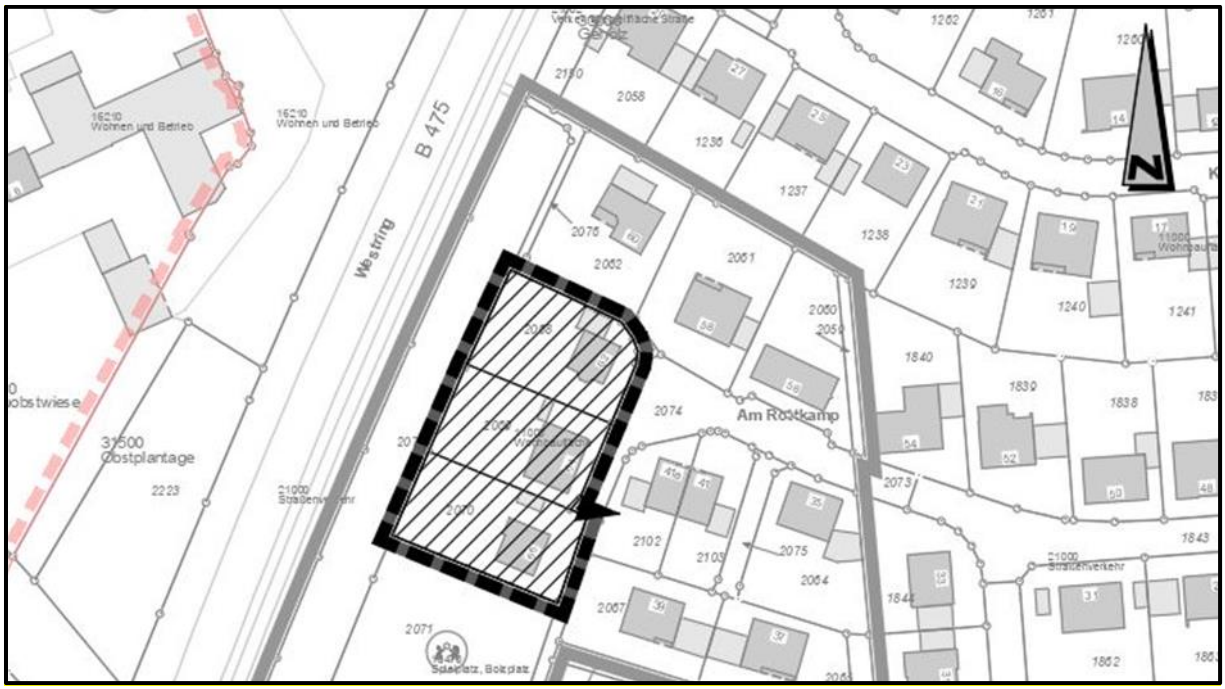
Bebauungsplan Nr. 4a, 1. beschleunigte Änderung der 11. Änderung „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“

Information über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 20.03.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gebäudeanbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Flurstücke 2068, 2069 und 2070 in der Flur 22 der Gemarkung Ennigerloh-Mitte geschaffen werden.
Die in Rede stehende Fläche ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Der Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.



Auszug aus der Grundkarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (© Geobasis RW und Katasteramt Kreis Warendorf, 2023)

Anlass der vorliegenden Änderung ist die Anregung der Eigentümer des Flurstück 2068, in der Flur 22, der Gemarkung Ennigerloh-Mitte aus Februar 2021 auf Einleitung eines Änderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB.
Inhalt der Anregung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Gebäudeanbaus im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier soll eine eingeschossige barrierefreie sowie altengerechte Wohneinheit am bestehenden Einfamilienwohnhaus erweitert werden. Das Grundstück wird bereits über die östlich gelegene Straße Am Rottkamp erschlossen. Diese Erschließung soll auch weiterhin genutzt werden. Der fußläufige Zugang zum Bauvorhaben soll über den angrenzenden Fußweg erfolgen.

In der bestehenden 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ aus dem Jahr 1981 ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt Vor diesem Hintergrund erfolgt im Zuge der vorliegenden 1. Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a eine Anpassung der geltenden Festsetzungen. Die maximale GRZ von 0,4 soll weiterhin eingehalten werden.
Die übrigen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für die Flurstücke 2068, 2069, 2070 in der Flur 22, der Gemarkung Ennigerloh-Mitte bleiben von dem Vorhaben unberührt. Der Ursprungsplan weist für den vorliegenden Änderungsbereich sowie die angrenzenden Flächen bereits eine Lärmvorbelastung durch den angrenzenden Westring (B 475) aus. Westlich des Plangebiets ist eine Fläche für Aufschüttung als Lärmschutzwall festgesetzt.
Mit der vorliegenden Änderung soll zum einen eine Planungsgrundlage für das angestrebte Vorhaben geschaffen werden; zum anderen wird grundsätzlich eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum planerisch zugelassen. Damit verfolgt die Stadt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zudem soll der bestehende Wohnflächenbedarf weiter gedeckt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Luftbild des Geltungsbereichs Geltungsberiech der 1. Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rott-kamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ ©

Aufgrund der Lage im Nahbereich zum Westring (B 475) sowie der bereits im Ursprungsplan gekennzeichneten Vorbelastung ist die Verträglichkeit der Erweiterung der Baufläche durch ein Lärmgutachten nachzuweisen. Weiterhin sind die übrigen Festsetzungen aus dem Jahr 1981 auf Aktualität zu prüfen.
Im nächsten Schritt wird die Planung konkretisiert und es erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB.