Stadt Ennigerloh

# Begründung

## zur 1. 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

14. Januar 2010

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 23.11.2009 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.419 „Börgerskamp“ 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 1. Änderung mit einer Größe von ca. 0,48 ha liegt im nord-östlichen Bereich des B-Planes Nr.419 „Börgerskamp“ in der Flur 17, Gemarkung Enniger.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Im Norden | die nördliche Grenze der Flurstücke 633, 638 und 639 (jeweils Flur 17) sowie die Verbindungslinie zwischen 638 und 639 durch die Westgrenze des Flurstücks 639. |
| im Osten | die östliche Grenze der Flurstücke 639, 640, 641 und 642 (jeweils Flur 17) sowie ein Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 641. |
| im Süden | die nördliche Grenze der öffentlichen Erschließungsflächen. |
| im Westen | die westliche Grenze der Flurstücke 636, 634 und 633 (jeweils Flur 17). |

**Landesplanerische Zuweisung**

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungs-plan 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.

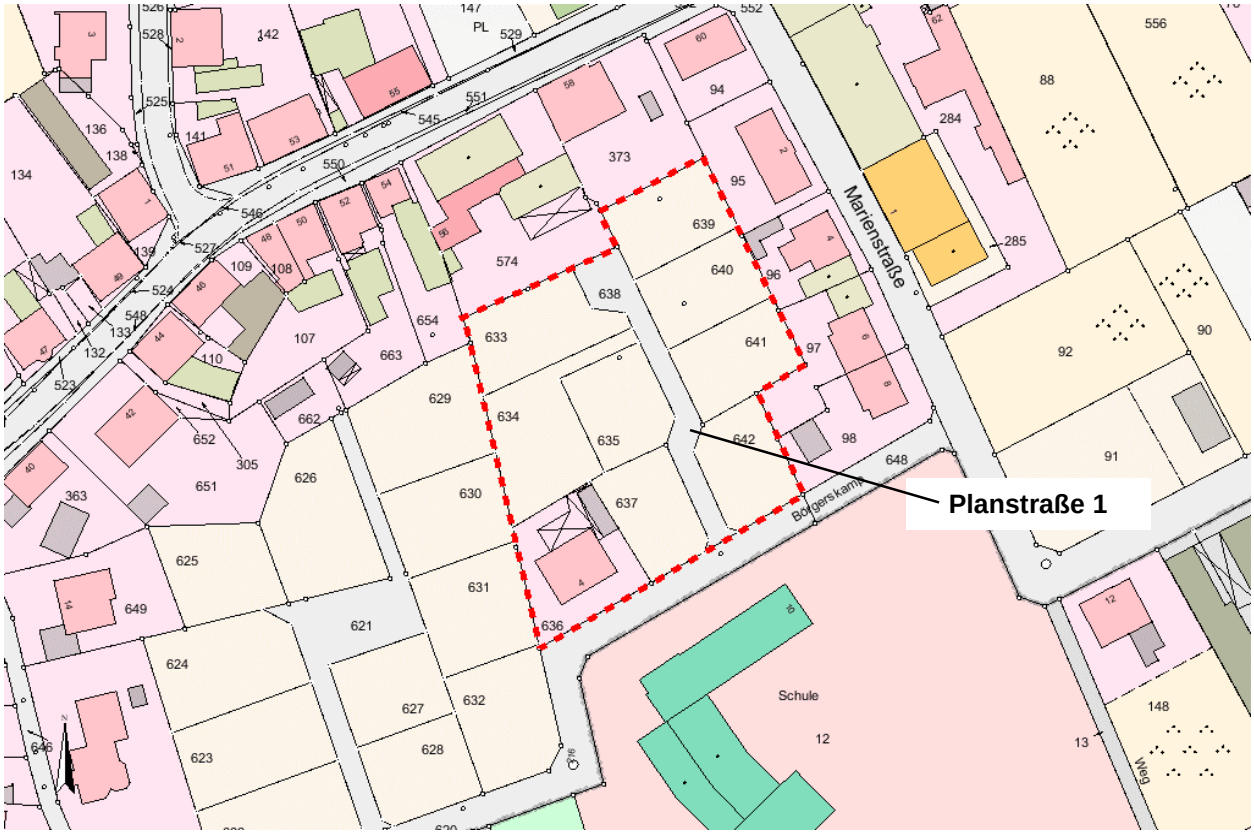


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

## Planungsanlaß zur 1. Änderung

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Enniger, Flur 17, Flurstück 633 beabsichtigt in naher Zukunft auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Gemäß § 30 (1) BauGB ist ein solches Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Da die Erschließung der Grundstücke im Börgerskamp zunächst bis zum Jahr 2011 zurückgestellt worden ist, soll die Erschließung des in Rede stehenden Grundstücks (Planstraße 1 im Plan) vorgezogen werden. Die Antragstellerin hat sich zur Vorfinanzierung dieser Maßnahme bereit erklärt und beantragt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 419 „Börgerskamp“, Ennigerloh-Enniger, für den Bereich der Planstraße 1.

Konkret soll das nördliche Baufenster geändert werden, da sich durch Verschiebungen der (geplanten) Grundstücksgrenzen neue Grundstücke ergeben, sowie die Änderung der Firstrichtung. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans wird die Antragstellerin übernehmen.

## Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

### überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Ausweisung jeweils einer großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Planstraße 1 wird ein größtmögliches Maß an Flexibilität für die zukünftige weitere Bebauung erreicht.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ist ausgeschlossen. Damit soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten, offenen Quartiers gewährleistet werden.

Um Behinderungen durch ungeordnetes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw im Straßenraum zu vermeiden, sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie darüber hinaus in den dafür vorgesehenen Flächen.

**Grünflächen / Grünstruktur**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Boden**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Kampfmittelbelastung**

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen 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.

**Umweltverträglichkeit**

Mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) des Kreises Warendorf wurde der mit der Maßnahme verbundene Eingriff bewertet (siehe Anlage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“). Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ist das Defizit an Biotopwertpunkten geringfügig (7 Punkte) verbessert. Somit verbleibt der Kompensationsansatz außerhalb des Plangebietes durch Anpflanzung einer Obstwiese auf dem Flurstück 69, Flur 22, Gemarkung .

**Ver- und Entsorgung**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Nutzungsstruktur**

Durch geringfügige Flächenverschiebungen im Änderungsbereich (ca 40qm Zuwachs an Wohngebietsfläche) ergibt sich eine leicht veränderte Nutzungsstruktur für das Gesamtgebiet.

Die Nutzungsstruktur gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet mit 77,0%-Anteil und eine öffentliche Grünfläche mit 6,2% Flächenanteil.
Für die Wohngebietsflächen ist Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

**Verkehrsmäßige Erschließung**

Die „Haupterschließung“ des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen „Hauptstraße“ und „Börgerskamp“ (im Osten über den Anschluß „Marienstraße“).

Der Stichweg im Verfahrensgebiet zur Erschließung der Wohnbauflächen wird im Bezug auf die Ursprungsplanung um ca. 8m nach Süden gekürzt bzw. der Wendehammer verschoben. Mit Zustimmung des Eigentümers des nördlich anschließenden Grundstücks „Hauptstraße 56“ wird somit auf eine Anbindung an den Börgerskamp und damit auf eine rückwärtige Zugangsmöglichkeit des vorgenannten „Hauptstraßengrundstücks“ verzichtet.

**Immissionssituation**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Bodenordnung / Kosten**

Die 1. Änderung ist ohne Auswirkung auf diese Belange, somit gilt weiterhin der Text des ursprünglichen B-Plans Nr. 419 „Börgerskamp“.

**Flächenbilanz**

Durch geringfügige Flächenverschiebungen im Änderungsbereich (ca. 40qm Zuwachs an Wohngebietsfläche und Reduzierung der Verkehrsflächen im gleichen Maße) ergibt sich eine geringfügig veränderte Flächenbilanz für das gesamte Ursprungsbebauungsplangebiet wie folgt:

| Fläche | qm | % | qm |
|---|---|---|---|
| Plangebiet | | 100 | 17.141 |
| Allgemeines Wohngebiet | | 77,0 | 13.198 |
| Öffentliche Grünfläche | | 6,2 | 1.071 |
| Verkehrsfläche gesamt | | 16,8 | 2.872 |
| anteilig Straßenflächen | 2.780 | 16,3 | |
| Geh- + Radwege / Fläche besonderer Zweckbestimmung | 92 | 0,5 | |

Durch die vorgenannten Flächenverschiebungen im Änderungsbereich ergibt sich eine geringfügig veränderte Einwohnerbilanz für das gesamte Ursprungsbebauungsplangebiet wie folgt:

| | |
|---|---|
| Bruttobauland | 1,71 ha |
| Nettobauland | 1,32 ha |
| Bestand | 1 WE |
| geplante Einfamilienhäuser | 24 WE |
| + 25% Einliegeranteil (gerundet) | 30 WE |
| Wohneinheiten gesamt | 31 WE |
| Belegziffer | 3,8 |
| Einwohner gesamt | 118 EW |
| Bruttowohndichte 118 / 1,71 ha | 69 EW/ha |
| Nettowohndichte 118 / 1,32 ha | 89 EW/ha |

**Verfahrenskosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungskosten. Hierüber ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen.

**Erschließungsvertrag**

Zur Sicherung der Erschließung wird zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin zur Herstellung der zur Erschließung der betroffenen Grundstücke erforderlichen Anlagen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Münster, den 14.01.2010

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

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
im Auftrag Herr Handke