Bebauungsplan Nr. 20.4
„Bernhardstraße / Ferdinandstraße“

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. § 3(2) / § 4(2) BauGB
Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung in kursiver Schrift

Stadt Ennigerloh

1	Allgemeine Planungsgrundlagen	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und -verfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation, Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Planungskonzept	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5	
3.2.2	Grundflächenzahl	5	
3.3	Bauweise / Bauformen	6	
3.4	Überbaubare Flächen	6	
3.5	Bauliche Gestaltung	6	
4	Erschließung	6	
4.1	Anbindung	6	
4.2	Fuß- und Radweg	7	
4.3	Ruhender Verkehr	7	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
5	Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes	7	
6	Ver- und Entsorgung	8	
7	Immissionsschutz	8	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	8	
8.1	Denkmalschutz	8	
8.2	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8	
8.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i>	8	
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	9	
10	Flächenbilanz	9	

1 Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und -verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr des Rates der Stadt Ennigerloh hat am 03.11.08 beschlossen, für einen Bereich am östlichen Rand der Ortslage Ennigerloh-Mitte den Bebauungsplan Nr. 20.4 „Bernhardstraße/Ferdinandstraße“ aufzustellen.

Mit der folgenden Begründung soll die Aufstellung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Da sich das Plangebiet im direkten Zusammenhang mit der bebauten Siedlung befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, da im Übrigen auch keine städtebaulichen Grundzüge der Stadtentwicklung betroffen sind:

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,15 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Ennigerloh daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 0,153 ha großen Bebauungsplanes umfasst die im Privatbesitz befindlichen Parzellen 574 und 892, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh.

1.3 Derzeitige Situation, Planungsanlass und Planungsziel

Das Plangebiet zeigt derzeit eine Gartenbrache zwischen vorhandener Wohnbebauung am östlichen Rand der Ortslage Ennigerloh-Mitte.

Das Umfeld ist geprägt von lückenlos bebauter eingeschossiger Einfamilienhausbebauung an der Ferdinandstraße im Norden und zweigeschossiger Wohnbebauung an der Bernhardstraße im Süden. Kindergarten und Spielplatz liegen unmittelbar im Westen. Die relativ große Entfernung des Plangebietes zur Stadtmitte mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird kompensiert durch die attraktive – in Zukunft nicht mehr bebaubare – Ortsrandlage im Osten.

Das Plangebiet wird im Westen tangiert von einem Fuß- und Radweg zwischen Bernhard- und Ferdinandstraße, der im weiteren Verlauf nach Norden weitere Wohnstichstraßen im rückwärtigen Bereich untereinander verbindet.

Planungsziel ist die derzeitig noch als Lücke zu bezeichnende Gartenbrache zwischen den Grundstücken Bernhardstr. 43 und Ferdinandstr. 14/14a zu schließen, im Sinne der baulichen Abrundung und Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar, so dass der im Folgenden mit seinen Festsetzungen begründete Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

- Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne existieren im Umfeld nicht, so dass grundsätzlich die Einfügung im Sinne des § 34 BauGB auch für den vorliegenden Bebauungsplan gilt.

2 Planungskonzept

Mit Bezug auf die Umgebungsstruktur zur Abrundung der vorhandenen Bebauung sollen im Planbereich max. 3 Baugrundstücke (jeweils ca. 500 qm) für eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung entstehen, die sich mit geneigten Dachflächen in den Ortsrand einfügt.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg parallel zum – bereits erwähnten – vorhandenen Fuß- und Radweg.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahme zulässige Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, d. h. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abgesehen von nicht vorhandener Standortgunst sind – wie im Folgenden erläutert – die Erschließungsvoraussetzungen für derartige Nutzungen nicht gegeben.

Sonstige Nutzungen gem. §§ 4(2) und 4(3) Nr. 1 und 2 BauNVO bleiben zulässig, um zumindest planungsrechtlich im Zuge der demographischen Entwicklung die wohnungsnahе Versorgung mit allgemeinen zulässigen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Festgesetzt wird eine Eingeschossigkeit im Hinblick auf die Ortsrandlage und die umgebende Struktur.

Die Nutzung des Dachraumes gem. BauO NRW bis zu 75% der Grundfläche bleibt in Verbindung mit der gem. § 86 BauO NRW festgesetzten Dachneigung (s.Pkt. 3.5) möglich.

Die Ortsrandlage rechtfertigt die zusätzlich festgesetzten max. zulässigen First- und Traufhöhen (8,5 m bzw. 3,9 m), um ein einheitliches Bild zur Abrundung zu erhalten. Mit diesen Höhen wird die angrenzende Bebauung aufgenommen.

Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberkante des westlich verlaufenden Fuß- und Radweges, bzw der parallel verlaufende private Erschließungsweg.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO um 50% für Garagen,

Stellplätze und ihre Zufahrten wird nicht ausgeschlossen im Hinblick auf die vorgesehenen relativ kleinen Baugrundstücke für einen sparsamen Baulandverbrauch.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination von festgesetzter Geschossigkeit und Grundflächenzahl die Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO nicht ermöglicht.

3.3 Bauweise / Bauformen

Festgesetzt wird die ausschließliche Errichtung von Einfamilienhäusern. Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, so dass eine Einliegerwohnung ermöglicht wird. Bei zwei Wohneinheiten muss das Grundstück eine Mindestgröße von 500 m² haben. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten wird auf die umgebende Baustruktur und insbesondere die Erschließungsvorgabe (s. Pkt. 4) Bezug genommen.

3.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche erfasst einen Bereich, in dem flexibel drei Wohngebäude unterzubringen sind.

Die Zusammenfassung der überbaubaren Fläche soll die Möglichkeit offen halten, auch nur zwei Baugrundstücke anzubieten. Eine größere Anzahl von Baugrundstücken ist auf Grund der festgesetzten Einzelhausbebauung ohnehin nicht erreichbar.

3.5 Bauliche Gestaltung

Mit den Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW werden einige grundsätzliche Regelungen der Stadt Ennigerloh zur Materialwahl von Außenwand und Dacheindeckung im Sinne der Gleichbehandlung aufgenommen. Im Hinblick auf das relativ heterogene Umfeld, fällt eine städtebauliche Begründung für zusätzlich einengende Festsetzungen schwer, abgesehen von der Berücksichtigung der Ortsrandlage. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung soll ebenfalls verzichtet werden.

Die Gestaltung der Einfriedigung zum öffentlichen Fuß- und Radweg mit Vorgabe einer Heckenpflanzung bedeutet hier eine grundsätzliche Attraktivitätssicherung.

4 Erschließung

4.1 Anbindung

Das Plangebiet liegt nordwestlich der K 2 (Ostenfelder Straße), von der die Bernhardstraße abzweigt.

Die Zufahrt zu den max. 3 geplanten Baugrundstücken erfolgt von der

Bernhardstraße im Süden über einen privaten 3,5 m breiten Stichweg. Da auf der kurzen Strecke auf Sicht gefahren werden kann, ist die Breite ohne Begegnungsverkehr ausreichend.

Diese Zufahrt wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger bzw. Leitungsträger festgesetzt.

4.2 Fuß- und Radweg

Der parallel verlaufende Rad- und Fußweg verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche mit dieser Zweckbestimmung.

Durch entsprechende Pflaster- und Rinnengestaltung und ähnlichen Maßnahmen kann gesichert werden, dass optisch ein deutlich abgegrenzter Bereich für die private PKW-Zufahrt entsteht.

4.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze (1,5 Stellplätze je Einfamilienhaus – Garage und Stellplatz davor) werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Für eine mögliche Einliegerwohnung ist ebenfalls ein getrennt anzufahrender Stellplatz nachzuweisen.

Der öffentliche Stellplatzbedarf – 20 % des privaten Bedarfs, das sind max. 2 Parkplätze – kann im umliegenden öffentlichen Straßenraum gedeckt werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet bestehen zwei Bushaltestellen (Linie 61 und Taxibus 46). Somit ist ein Anschluss an den übergeordneten Bus- und Bahnverkehr gegeben.

5 Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes

Formal wird gem. § 13 a BauGB kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich. (s.Pkt. 1.1)

Umweltbelange sind erkennbar durch die Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

Die künftige Bodenversiegelung ist abzuwägen mit der Schaffung von Baugrundstücken durch Ausnutzung vorhandener Erschließung und sonstiger Infrastruktur im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs.

Erhaltenswerte Grünsubstanz besteht auf dem Grundstück nicht.

Allerdings bietet die Hecke entlang des Weges, Obstbäume und Fichten einen Aufenthalt für Gartenvögel. Die Aufräum- und Grünbeseitigungsaktionen sollen nicht in der Schutzzeit erfolgen.

Zusätzliche Festsetzungen zur Grüngestaltung können städtebaulich nicht begründet werden und sind auch nicht kontrollierbar. Lediglich die ausschließlich als Einfriedung zulässige Heckenpflanzung entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges ist mit Gestaltqualität für den öffentlichen Raum zu begründen.

Eine Festsetzung auf der östlichen Grundstücksseite hinsichtlich Ortsrandeingrünung ist im Hinblick auf die im angrenzenden Freiraum vorhandene Grünsubstanz nicht vorrangig begründbar.

6 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Netze.

Die Entwässerung erfolgt über Anschluss an das ausreichend dimensionierte vorhandene Kanalnetz in der Bernhardstraße.

Die Müllentsorgung erfolgt durch einen privaten Müllentsorger. Die Mülltonnen werden aus dem kurzen Stichweg am Tag der Abholung zur Bernhard- oder Ferdinandstraße vorgezogen.

7 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar betroffen, da keine Emittenten im Umkreis bestehen.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch-interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

8.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte sind nicht bekannt und auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht zu vermuten: Über mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

8.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein und Kalkmergelstein (Beckumer-Schichten / Kreide). Deshalb ist folgendes zu beachten:

- *Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.*
- *Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.*
- *Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.*
- *Die den Karstluftwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.*
- *Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.*

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Das Plangebiet (Baufläche) befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der an einer schnellen Realisierung des Planvorhabens interessiert ist. Somit sind keine Belange der Bodenordnung betroffen.

Mögliche ergänzende vertragliche Regelungen werden unabhängig davon mit der Stadt Ennigerloh getroffen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,17 ha	–	100 %
davon:			
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	0,16 ha	–	94,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,01 ha	–	5,9 %

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Ennigerloh
Coesfeld, im *Februar 2010*

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld