Stadt
Ennigerloh

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Vellerner Straße“, Ennigerloh-Mitte

<u>Verfahrensstand:</u>
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhalt

1. Planungsanlass der 1. vereinfachten Änderung 3

2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich 3

3. Übergeordnete Planungen 3

3.1. Landesplanerische Zuweisung 3

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

4. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung 4

5. Änderungen im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung 6

6. Umweltprüfung 6

7. Artenschutz 6

8. Weitere Belange 7

9. Durchführungsvertrag 7

10. Bilanz 7

1. Planungsanlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner 43. Sitzung am 30.03.2009 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vellerner Straße“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. In der 1. Änderung erfolgt eine geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den beiden bisher unbebauten Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vellerner Straße“, Ennigerloh-Mitte.

2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Vellerner Straße“, Ennigerloh-Mitte, umfasst die Flächen Gemarkung Ennigerloh, Flur 26, Flurstücke 97 und 98.

In der nebenstehenden Übersicht ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans schwarz gestrichelt, der Geltungsbereich der 1. Änderung ist rot markiert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

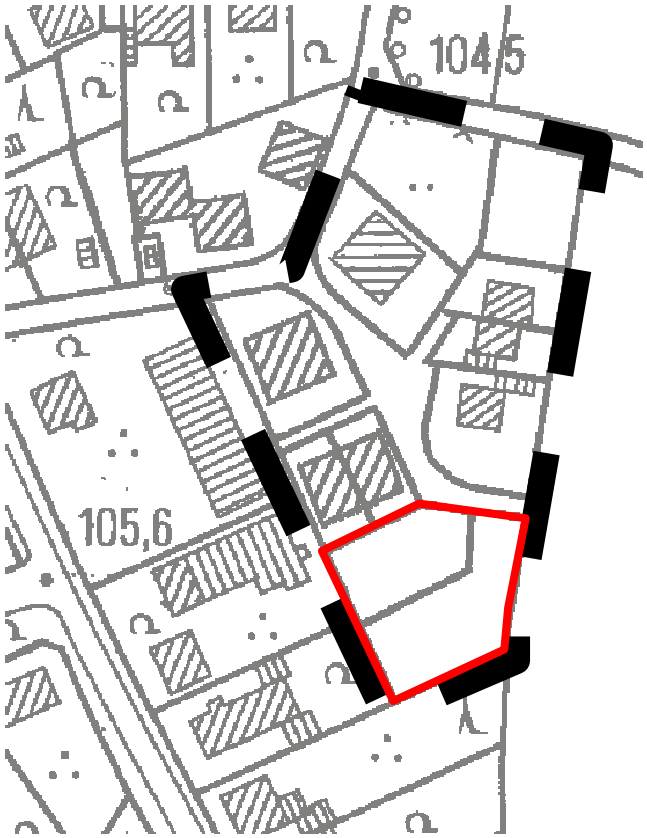


Abbildung 1: Übersichtsplan zur 1. vereinfachten Änderung (© Geodaten Kreis Warendorf 2010)

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesplanerische Zuweisung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland weist das in Rede stehende Gebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Eine Änderung erfolgt im Abgleich mit dem aus dieser Ausweisung entwickeltem Ursprungsplan „Vellerner Straße“ nicht.

3.2. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh als Wohnbauflächen dargestellt.

Dem Anpassungsgebot in § 1 (4) BauGB und dem Entwicklungsgebot in § 8 (2) BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans somit Rechnung getragen. Eine Änderung der Art der Nutzung ist mit der vereinfachten Änderung nicht verbunden.

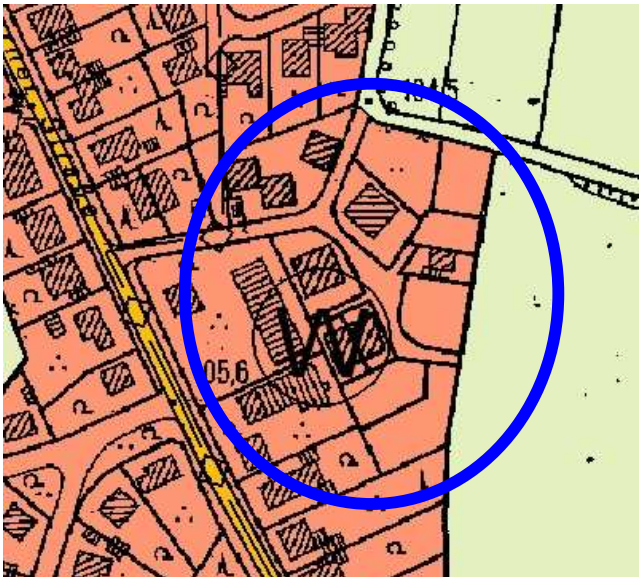
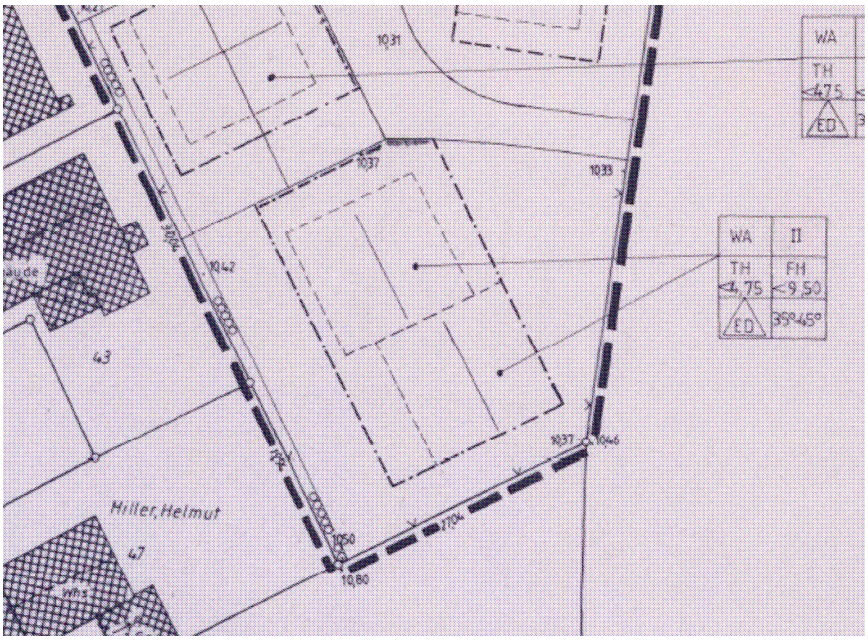


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2010.)

4. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung

Die Bebauung des Plangebietes ist bis auf 2 Grundstücke im südlichen Bereich, den Änderungsbereich, erfolgt. Die Erschließungsmaßnahmen wurden durchgeführt und die Anlagen der Stadt Ennigerloh übertragen. Der Änderungsbereich macht flächenmäßig ca. ein Achtel des Gesamtbereiches aus.

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen im Änderungsbereich lassen in einem nord-südlich ausgerichtetem Baufenster zwei Wohnhäuser als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu.



Die ursprüngliche Absicht, auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit frei finanzierten Eigentumswohnungen zu bauen, wie in anderen Bereichen des Plangebietes erfolgt, wurde auf Grund der aktuellen Marktsituation fallengelassen. Die Grundstücke sollen nach aktueller Planung des Vorhabenträgers als Grundstücke mit einer möglichen Einfamilien- oder Doppelhausbebauung vermarktet werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Die derzeitigen Festsetzungen der Baufenster bereiten allerdings im Zusammenspiel mit den Grundstückszuschnitten erhebliche Schwierigkeiten für die Vermarktung der beiden Grundstücke.

Für Einzelhäuser ist eine west-östliche Anordnung der Baukörper entlang des südlichen Teils des Erschließungsstiches „Lise-Meitner-Weg“ und die damit verbundene Südausrichtung der Privatgärten deutlich attraktiver als die aktuell zulässige Bebauuung.

Die überbaubare Fläche soll im Rahmen der 1. Änderung geändert werden, um eine andere Orientierung der Baukörper zu ermöglichen.

Mittlerweile konnte das westliche Grundstück, welches noch neu ausparzelliert wird, verkauft werden. Für die zukünftigen Bauherren besteht aus gesundheitlichen Gründen das Erfordernis, ebenerdig zu bauen, da Treppen keine Verwendung finden können.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes
(© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bietet es sich an, die Festsetzungen bezüglich der Baufenster und der Dachneigung an die bereits bekannten Erfordernisse der zukünftigen Bauherren anzupassen. Daher werden die Festsetzungen für die beiden letzten Grundstücke dahingehend geändert, dass zukünftig eine Dachneigung von 25-45° zulässig ist, um den Bau von behinderten – und seniorengerechten Wohnhäusern (als Walmdach-Bungalow) zu ermöglichen. Die Änderung der festgesetzten Dachneigung beschränkt sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung, da die übrigen Grundstücke bereits sämtlich bebaut sind.

Der Verzicht auf eine festgesetzte Firstrichtung lässt den zukünftigen Bauherren die endgültige Ausrichtung der Baukörper (trauf- oder giebelständige Baukörper) offen.

Nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Nachbarn sind mit dieser Änderung nicht verbunden.

Die vorhandenen oberirdischen Erschließungsanlagen sowie Kanalanschluss, Versorgungsleitungen etc. lassen die veränderte Anordnung der Gebäude zu und brauchen nicht angepasst werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Änderungen verträglich. Die Baukörper werden sich im Abgleich mit der bereits vorhandenen Bebauung einfügen und einen entsprechenden südlichen Abschluss des Baugebietes schaffen. Die Änderung berücksichtigt die Folgen des demografischen Wandels auf die Wünsche der Baufamilien bezüglich ihres zu errichtenden Eigenheims (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 3 BauGB).

5. Änderungen im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung

Dem Planungsanlass zur Folge wird eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Anpassung der nachfolgenden Festsetzungen vorgeschlagen:

– Ausweitung der überbaubaren Flächen für das westliche und östliche Grundstück,
– Verzicht auf Festsetzung der Firstrichtung und
– Änderung der zulässigen Dachneigung (von 35°-45° auf 25°-45°).

6. Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Änderungen oder Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

– keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
– keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

7. Artenschutz

Nach derzeit gültigem Bebauungsplan ist eine Grundstücksflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bestimmten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche überschritten werden, so dass in der Summe bis zu 60% der Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt werden könnte.

Die Größe der versiegelbaren Fläche bleibt auch nach der Änderung gleich groß. Allerdings bleiben im Abgleich mit dem derzeit festgesetzten Baufenster die auf der südlichen Brachfläche vorhandenen Biotopstrukturen im Süden des Änderungsbereiches auf Grund des nunmehr in Ost-West-Richtung orientierten Baufensters von einer Wohnbebauung unberührt.

Die heutige Brachfläche ist im Süden mit Gehölzstrukturen bewachsen. Sofern diese im Rahmen der Gartengestaltung beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten.

Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

8. Weitere Belange

Die nachfolgenden Belange

- Denkmalschutz / Denkmalpflege
- Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten
- Ökologische und naturräumliche Bedingungen
- Ver- und Entsorgung
- Nutzungsstruktur
- Verkehrsmäßige Erschließung
- Geplante infrastrukturelle Einrichtungen sowie die
- Immissionssituationen
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

werden durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vellerner Straße“ über die obige Sachdarstellung hinaus nicht berührt.

9. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist nicht betroffen und bleibt unverändert. Nachbarn und sonstige Anwohner werden gegenüber der ursprünglichen Planung nicht schlechter gestellt, da gegenüber den früheren Absichten eine Reduzierung der Wohneinheiten erfolgt, ist eher mit einer geringeren Verdichtung der Bebauung und verkehrsmäßigen Entlastung des direkten Umfeldes zu rechnen.

10. Bilanz

Änderungsbereich	1.256,0 m²	100%
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=0,4)	502,4 m²	40%
Gartenfläche	753,6 m²	60%

Aufgestellt: im Juli 2010

PROBST Bauträger GmbH, Ennigerloher Str. 86, 59302 Oelde *in Abstimmung mit der* STADT ENNIGERLOH, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh