

Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Oelder Straße“, Ennigerloh–Mitte

Verfahrensstand:

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Oktober 2010

bearbeitet von

SELIGER ° ARCHITEKTUR

Rainer Seliger | Dipl.- Ing. Architekt

Alleestrasse 9

59320 Ennigerloh

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planaufstellung	3
Bestandssituation.....	3
Übergeordnete Vorgaben	4
Räumlicher Geltungsbereich.....	5
Planungsinhalt	5
Verkehr / Erschließung	7
Ver- und Entsorgung.....	7
Entwässerung	7
Grundwasser	7
Trinkwasser	7
Regenwasserbehandlung	8
Ökologische und naturräumliche Bedingungen	8
Beseitigung von Grünstrukturen	8
Altlasten	9
Kampfmittelbelastung	9
Löschwasserversorgung	9
Bodendenkmäler.....	9
Sonnenenergienutzung	10
Versorgung	10
Flächenbilanz.....	10
Umsetzung.....	10

Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 22.03.2010 der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "Oelder Strasse" der Stadt Ennigerloh für die Grundstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstücke 1234, 1235, 1236, 1633, 1913, 1914, 1238, 2516, 2517 und 1240 beschlossen.

Gegenstand dieser Änderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken Oelder Straße 67 bis Oelder Straße 81. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden.

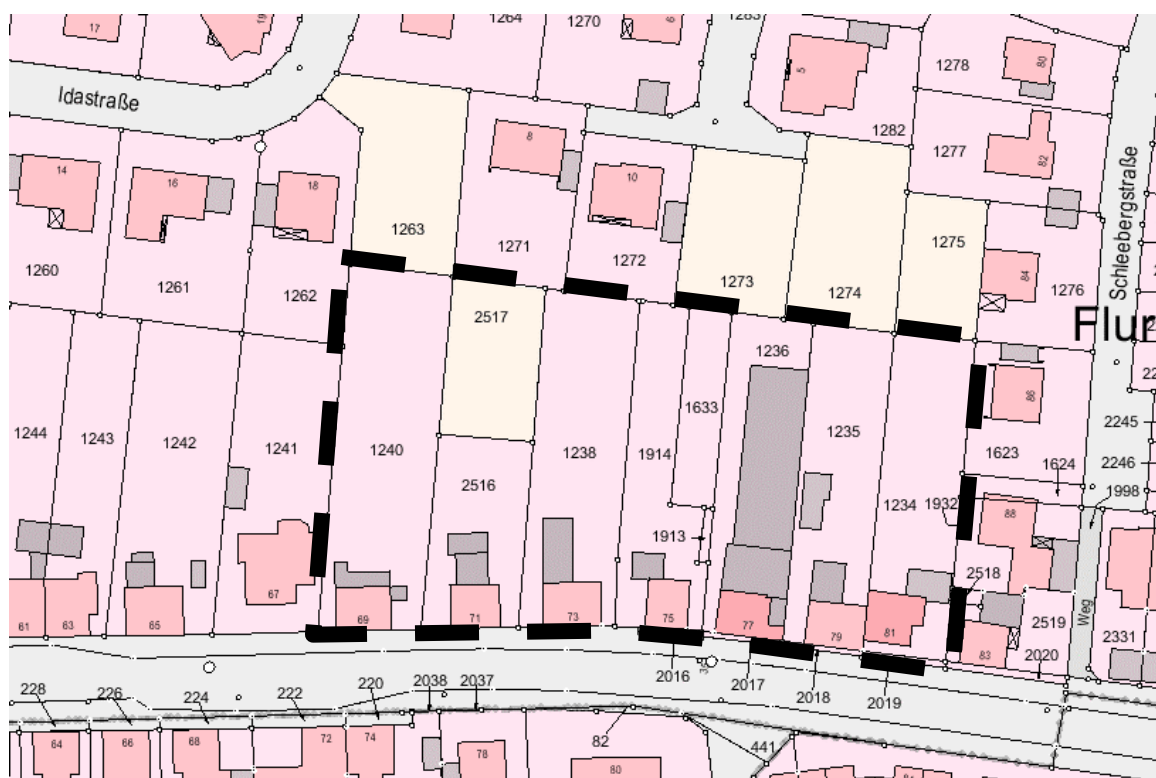


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

Bestandssituation

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und tiefen Gartengrundstücken. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße“ setzt „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die überbaubare Grundstücksfläche verläuft parallel zur Oelder Straße. Die hinteren Grundstücksbereiche sind als „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist somit derzeit ausgeschlossen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße“ (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh stellt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Oelder Straße“, Ennigerloh-Mitte, „Wohnbaufläche“ dar.

Das geplante Bebauungsplanverfahren steht somit nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.

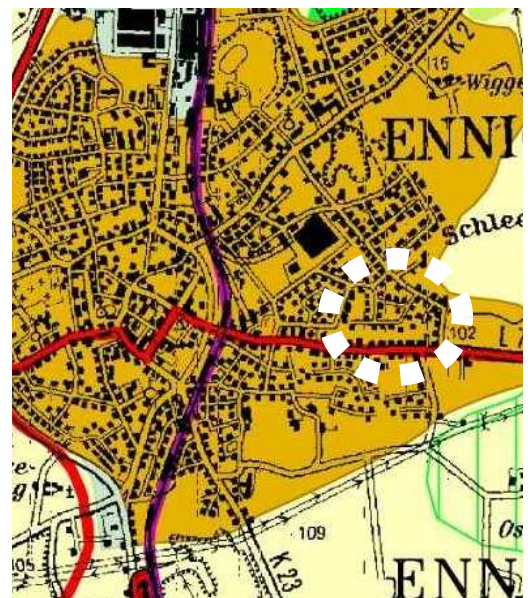


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2009)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

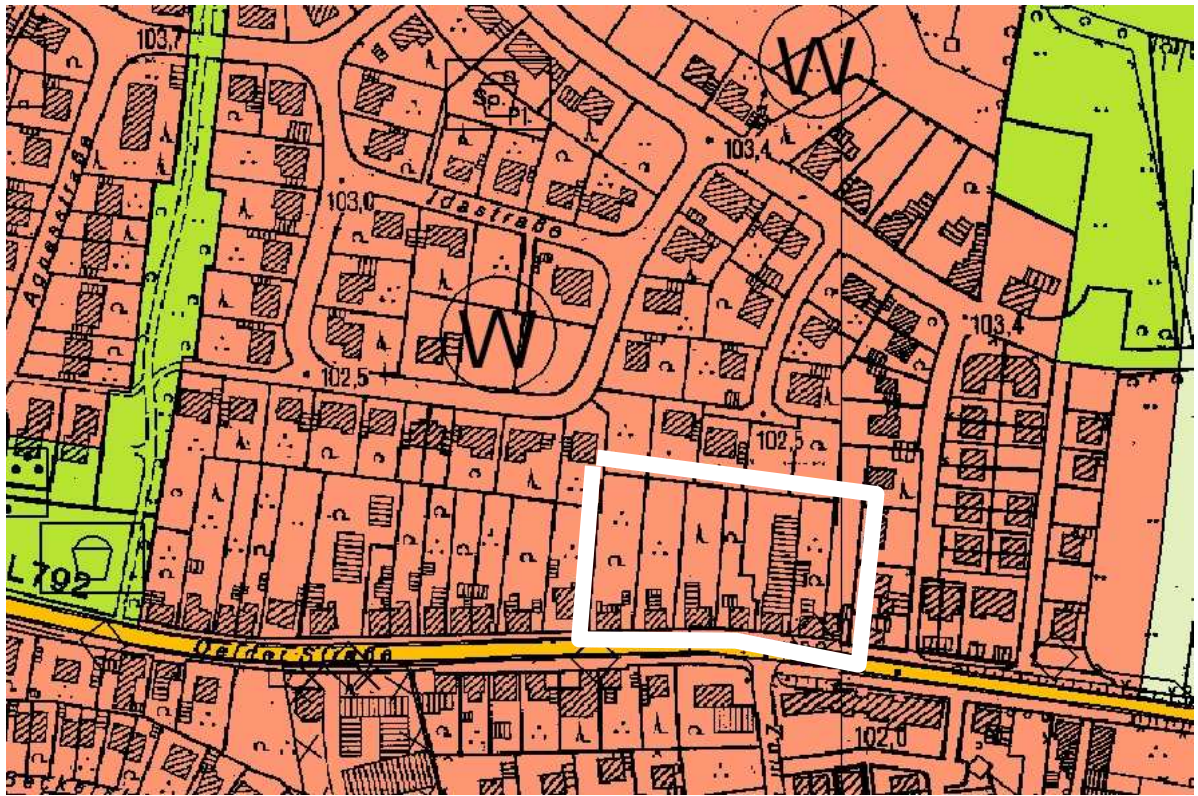


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das die Grundstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstücke 1234, 1235, 1236, 1633, 1913, 1914, 1238, 2516, 2517 und 1240. Er hat eine Größe von ca. 7.380 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsinhalt

Auf dem Grundstück „Oelder Straße 71 (Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstücke Flurstücke 2516 und 2517) ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses im rückwärtigen Gartengrundstück geplant. Das geplante Wohnhaus soll im Sinne des "generationsübergreifenden Wohnens" von der den Eigentümern des bestehenden Wohnhauses an der Oelder Straße nachfolgenden Generation errichtet bzw. genutzt werden.

Generationsübergreifendes Wohnen bedeutet für die ältere Generation u.a., dass sie länger in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben kann, da – sofern erforderlich - entsprechende Hilfestellung durch die jüngere Generation verfügbar ist.

Für die jüngere Generation bedeutet es in den meisten Fällen eine günstige Möglichkeit, ein Baugrundstück zu bekommen/zu erwerben. Daneben trägt diese Nachverdichtung den Vorgaben des Baugesetzbuches Rechnung (u.a. Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, Ortsteilentwicklung/-erhaltung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, etc.).

Im Sinne einer städtebaulich vertretbaren und umfassenden Planung soll – ausgehend von der aktuellen Planung – die nördliche Baugrenze auf den Grundstücken Oelder Strasse 69 bis Oelder Straße 81 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oelder Strasse" verschoben werden, um auf diesen Grundstücken entsprechenden Raum für zusätzliche Wohnhäuser zu schaffen.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Oelder Straße (L792) an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für die Versorgung an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen und somit erschließungstechnisch gesichert.

Im Rahmen der Realisierung der jeweiligen Vorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Entwässerungsantrag durch den Antragsteller beim Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Ennigerloh zu stellen.

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweiligen gültigen Fassung geregelt.

Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, Der Landrat, als zuständiger Unterer Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

Trinkwasser

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 cbm pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Ökologische und naturräumliche Bedingungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans können zukünftig durch die dann mögliche Neubebauung zusätzliche Flächen in Anspruch genommen (versiegelt) werden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit rechtlich nicht erforderlich.

Unabhängig von dieser Regelung sollen im weiteren Verfahren in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf Maßnahmen getroffen werden, die entsprechend der sog. „Ahlener Liste“ geeignet sind, die zusätzliche Versiegelung auszugleichen (z. B. Anpflanzung von Obstbäumen, Anlage von Hecken, etc.).

Darüber hinaus enthält der Beb.-Plan Festsetzungen zum Ausgleich bei einer Versiegelung des Grundstücks von mehr als 30%.

Beseitigung von Grünstrukturen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres vorzunehmen

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet.

Kampfmittelbelastung

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. 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 der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Löschwasserversorgung

Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48m³/h sichergestellt. Darüber hinaus sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz weitere Entnahmestellen vorhanden. Ein über diesen Grundsatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 DschG).

Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Versorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Im Rahmen der bestehenden und zukünftigen Versorgung der baulichen Anlagen in „zweiter Reihe“ sind Flächen mit Leitungsrechten vorzusehen. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die jeweiligen Zuwegungen sind über geeignete Maßnahmen (z.B. Baulast) abzusichern.

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt.

Umsetzung

Die mögliche Ausnutzung der entstehenden Baurechte auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. die Bauherren.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.