

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schulze-Nünning“, Ennigerloh–Mitte

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Februar 2011

bearbeitet von
SELIGER ° ARCHITEKTUR
Rainer Seliger | Dipl.- Ing. Architekt
Alleestr. 9
59320 Ennigerloh

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planaufstellung	5
Bestandssituation.....	5
Übergeordnete Vorgaben	6
Räumlicher Geltungsbereich.....	7
Planungsinhalt	7
Verkehr / Erschließung	8
Ver- und Entsorgung.....	8
Entwässerung	8
Grundwasser	9
Trinkwasser	9
Regenwasserbehandlung	9
Ökologische und naturräumliche Bedingungen	9
Beseitigung von Grünstrukturen	10
Altlasten	10
Kampfmittelbelastung	10
Löschwasserversorgung	10
Bodendenkmäler.....	11
Sonnenenergienutzung.....	11
Versorgung	11
Flächenbilanz.....	11
Umsetzung.....	11
Durchführungsvertrag	12

Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 26.04.2010 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schulze-Nünning", Ennigerloh-Mitte, im Bereich des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flur-Stück 426, beschlossen.

Gegenstand der Änderung ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandssituation

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 an der Overbergstraße. Die umliegenden Wohngrundstücke zeichnen sich durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten aus. Das Gebiet hat sich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“, der hier entsprechend der BauNVO „reines Wohngebiet“ festsetzt, entwickelt.

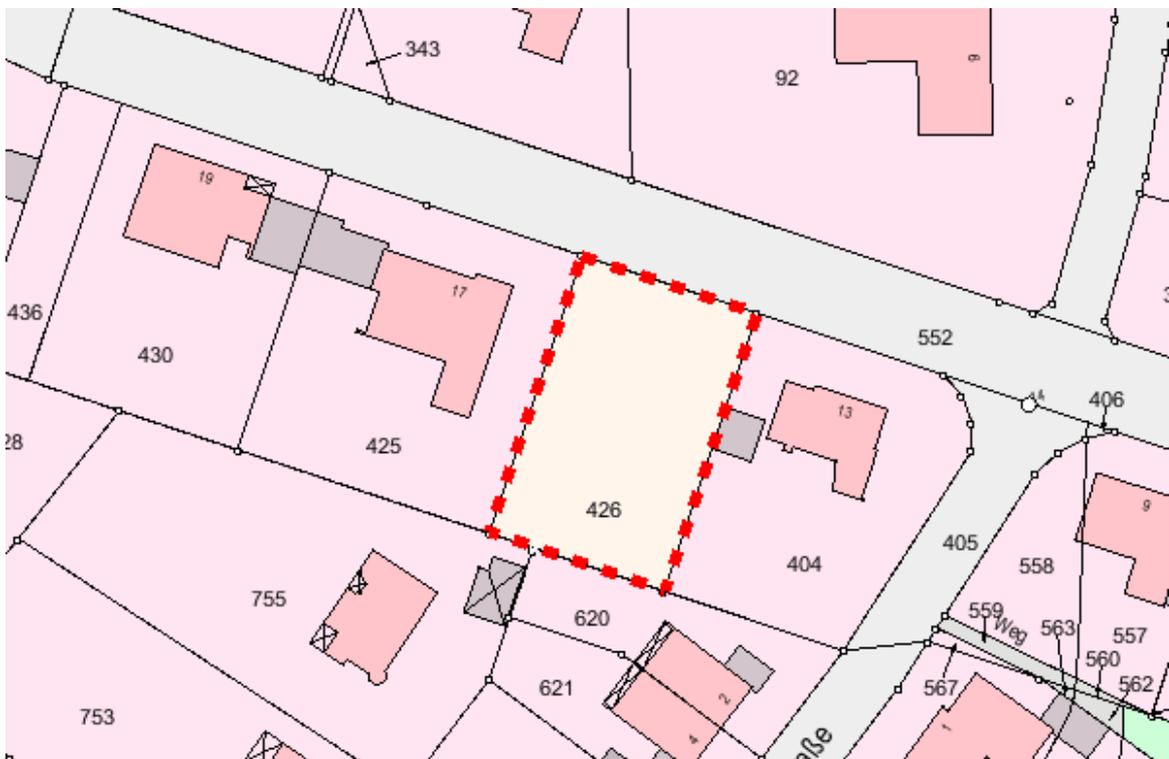


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

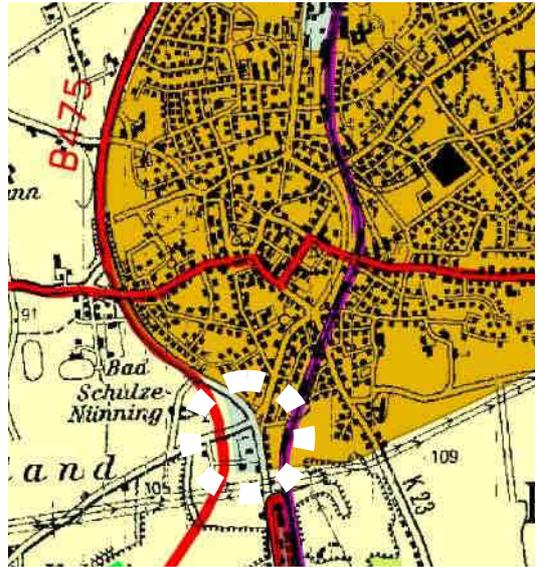
Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Das geplante Bebauungsplanverfahren steht somit nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.



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

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

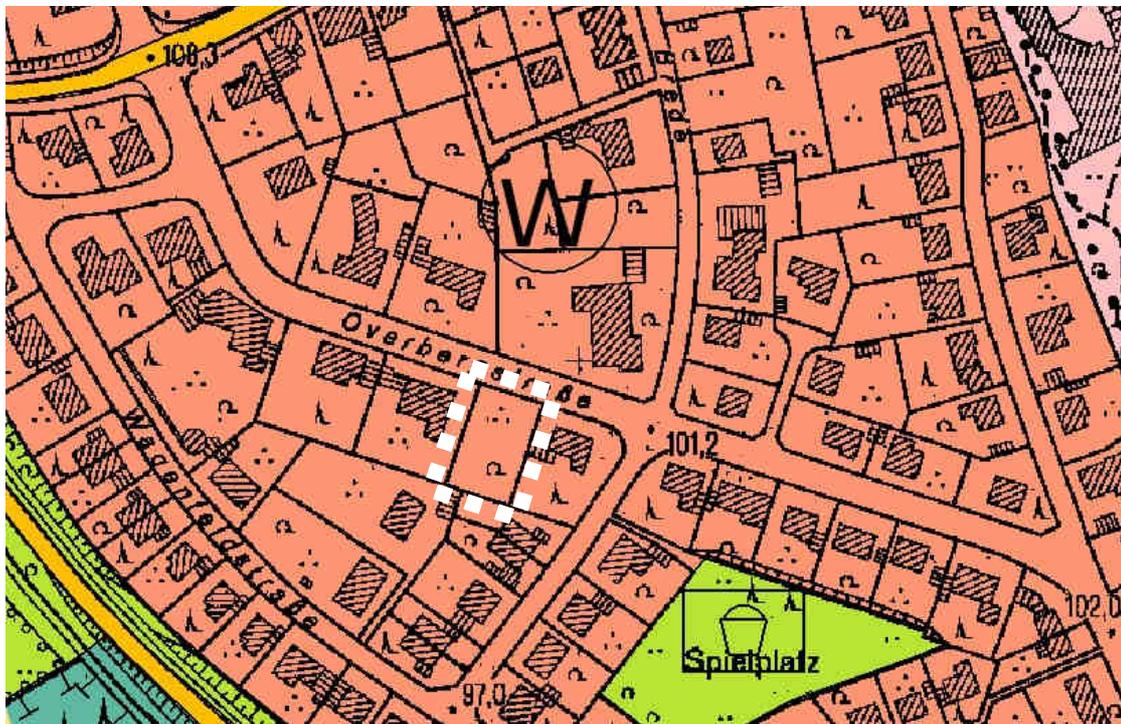


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flurstück 426. Es hat eine Größe von 1.000 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die nähere Umgebung des Verfahrensgebietes sowie den geplanten Baukörper und seine Lage auf dem Grundstück.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit geplantem Baukörper (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

Planungsinhalt

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“ für das Grundstück „Overbergstraße 15“ bezüglich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Bei dem geplanten Flachdachgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus. Zwar ergibt die rechnerische Überprüfung eine zu beurteilende Eingeschossigkeit, dennoch ist für die Einhaltung der Eingeschossigkeit weiterhin das Kriterium eines sogenannten Staffelgeschosses zu erfüllen.

Dies bedeutet, dass jede Obergeschosseite gegenüber dem darunterliegenden Untergeschoss zurückspringen muss. Dieses Kriterium wird nicht eingehalten.

Neben der städtebaulichen Verträglichkeit des Baukörpers ist auch der Umstand einzustellen, dass das Gebäude im Jahr 1974, also zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan Rechtskraft erhalten hat, der damaligen Bauordnung und ihrer Definition über die Eingeschossigkeit entsprochen hätte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nach dem Willen des Rates das Planungsrecht für das Wohnhaus in der geplanten Form zu schaffen.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Overbergstraße“ an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Overbergstraße mündet im Norden in die „Ennigerstraße“ (L 792). Im Süden ist die Overbergstraße über die Neubekumer Straße an die B475 angebunden.

Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens ist 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

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

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 Kampfmittelleinwirkungen 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 Grundschutz 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 in der Bebauungsplanung eingetragen. 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.

Flächenbilanz

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Umsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar.

Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers, dem Vorhabenträger.

Durchführungsvertrag

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger.

In diesem Vertrag sind unter anderem die Fristen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger und die Kostenübernahme zu Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schulze-Nünning“, Ennigerloh–Mitte

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Februar 2011

bearbeitet von
SELIGER ° ARCHITEKTUR
Rainer Seliger | Dipl.- Ing. Architekt
Alleestrasse 9
59320 Ennigerloh

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planaufstellung	5
Bestandssituation.....	5
Übergeordnete Vorgaben	6
Räumlicher Geltungsbereich.....	7
Planungsinhalt	7
Verkehr / Erschließung	8
Ver- und Entsorgung.....	8
Entwässerung	8
Grundwasser	9
Trinkwasser	9
Regenwasserbehandlung	9
Ökologische und naturräumliche Bedingungen	9
Beseitigung von Grünstrukturen	10
Altlasten	10
Kampfmittelbelastung	10
Löschwasserversorgung	10
Bodendenkmäler.....	11
Sonnenenergienutzung.....	11
Versorgung	11
Flächenbilanz.....	11
Umsetzung.....	11
Durchführungsvertrag	12

Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 26.04.2010 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schulze-Nünning", Ennigerloh-Mitte, im Bereich des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flur-Stück 426, beschlossen.

Gegenstand der Änderung ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandssituation

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 an der Overbergstraße. Die umliegenden Wohngrundstücke zeichnen sich durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten aus. Das Gebiet hat sich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“, der hier entsprechend der BauNVO „reines Wohngebiet“ festsetzt, entwickelt.

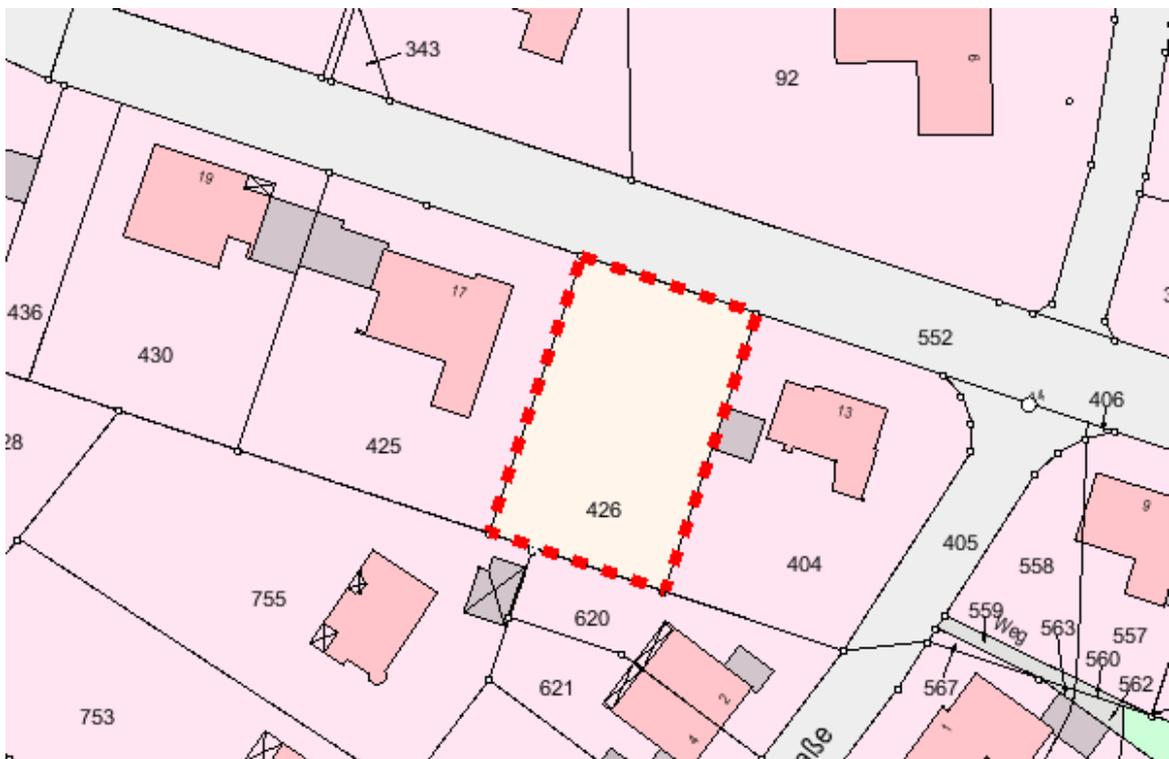


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

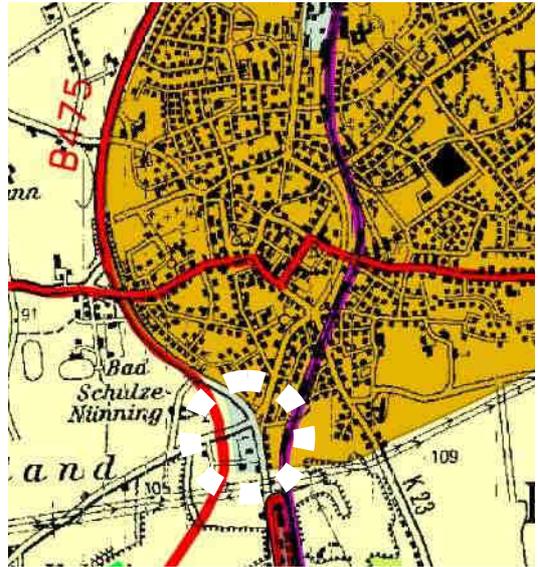
Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Das geplante Bebauungsplanverfahren steht somit nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.



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

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

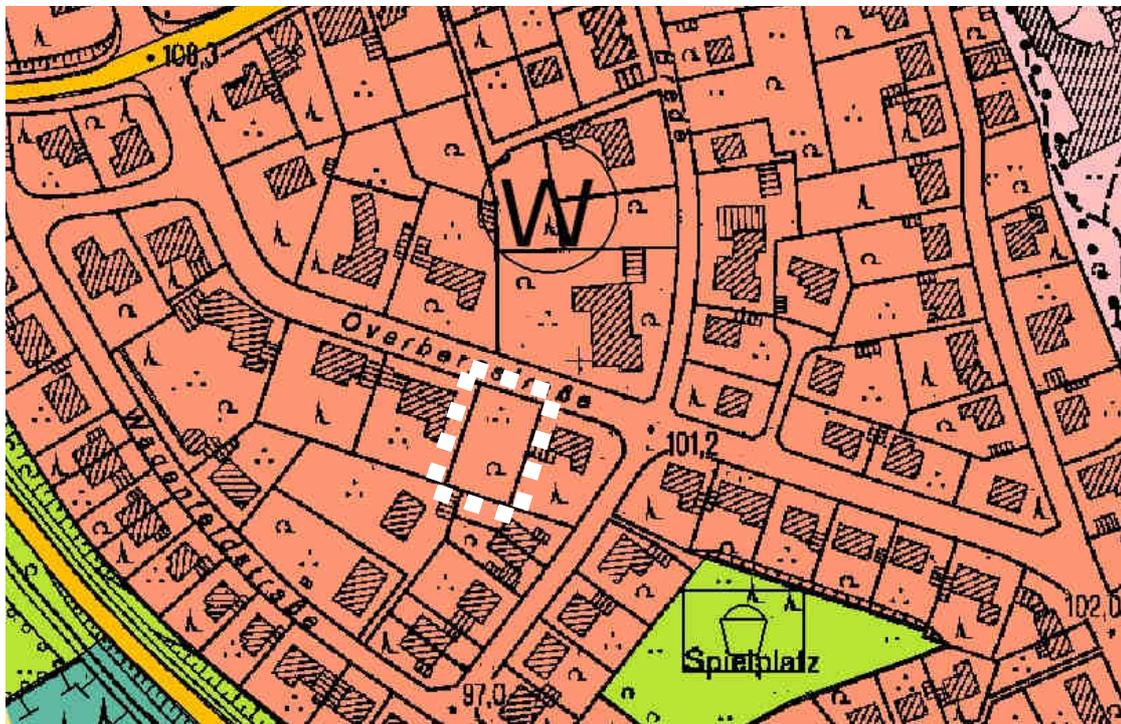


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flurstück 426. Es hat eine Größe von 1.000 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die nähere Umgebung des Verfahrensgebietes sowie den geplanten Baukörper und seine Lage auf dem Grundstück.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit geplantem Baukörper (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

Planungsinhalt

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“ für das Grundstück „Overbergstraße 15“ bezüglich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Bei dem geplanten Flachdachgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus. Zwar ergibt die rechnerische Überprüfung eine zu beurteilende Eingeschossigkeit, dennoch ist für die Einhaltung der Eingeschossigkeit weiterhin das Kriterium eines sogenannten Staffelgeschosses zu erfüllen.

Dies bedeutet, dass jede Obergeschosseite gegenüber dem darunterliegenden Untergeschoss zurückspringen muss. Dieses Kriterium wird nicht eingehalten.

Neben der städtebaulichen Verträglichkeit des Baukörpers ist auch der Umstand einzustellen, dass das Gebäude im Jahr 1974, also zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan Rechtskraft erhalten hat, der damaligen Bauordnung und ihrer Definition über die Eingeschossigkeit entsprochen hätte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nach dem Willen des Rates das Planungsrecht für das Wohnhaus in der geplanten Form zu schaffen.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Overbergstraße“ an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Overbergstraße mündet im Norden in die „Ennigerstraße“ (L 792). Im Süden ist die Overbergstraße über die Neubekumer Straße an die B475 angebunden.

Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens ist 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

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

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 Kampfmittelleinwirkungen 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 Grundschutz 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 in der Bebauungsplanung eingetragen. 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.

Flächenbilanz

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Umsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar.

Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers, dem Vorhabenträger.

Durchführungsvertrag

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger.

In diesem Vertrag sind unter anderem die Fristen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger und die Kostenübernahme zu Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schulze-Nünning“, Ennigerloh–Mitte

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Februar 2011

bearbeitet von
SELIGER ° ARCHITEKTUR
Rainer Seliger | Dipl.- Ing. Architekt
Alleestrasse 9
59320 Ennigerloh

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planaufstellung	5
Bestandssituation.....	5
Übergeordnete Vorgaben	6
Räumlicher Geltungsbereich.....	7
Planungsinhalt	7
Verkehr / Erschließung	8
Ver- und Entsorgung.....	8
Entwässerung	8
Grundwasser	9
Trinkwasser	9
Regenwasserbehandlung	9
Ökologische und naturräumliche Bedingungen	9
Beseitigung von Grünstrukturen	10
Altlasten	10
Kampfmittelbelastung	10
Löschwasserversorgung	10
Bodendenkmäler.....	11
Sonnenenergienutzung.....	11
Versorgung	11
Flächenbilanz.....	11
Umsetzung.....	11
Durchführungsvertrag	12

Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 26.04.2010 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schulze-Nünning", Ennigerloh-Mitte, im Bereich des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flur-Stück 426, beschlossen.

Gegenstand der Änderung ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandssituation

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 an der Overbergstraße. Die umliegenden Wohngrundstücke zeichnen sich durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten aus. Das Gebiet hat sich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“, der hier entsprechend der BauNVO „reines Wohngebiet“ festsetzt, entwickelt.

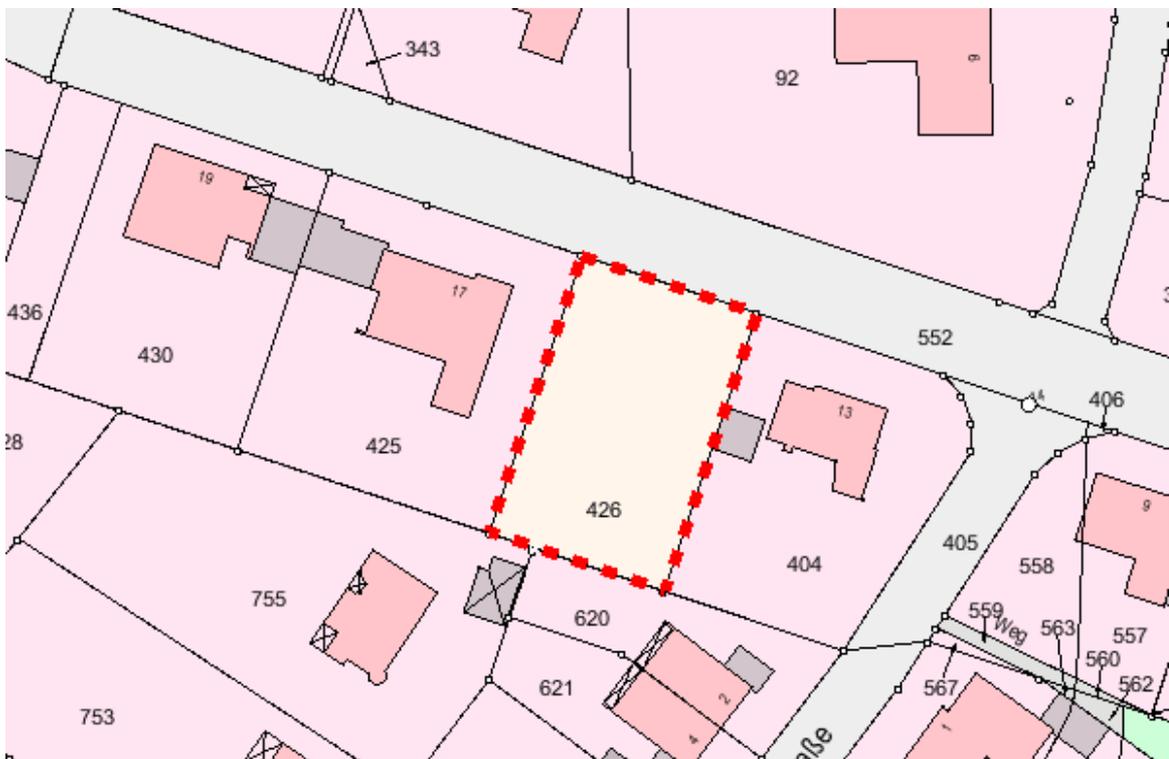


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

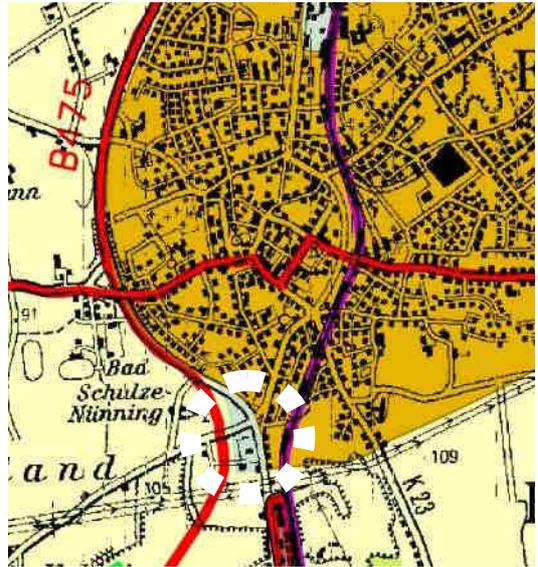
Übergeordnete Vorgaben

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Das geplante Bebauungsplanverfahren steht somit nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.



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

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

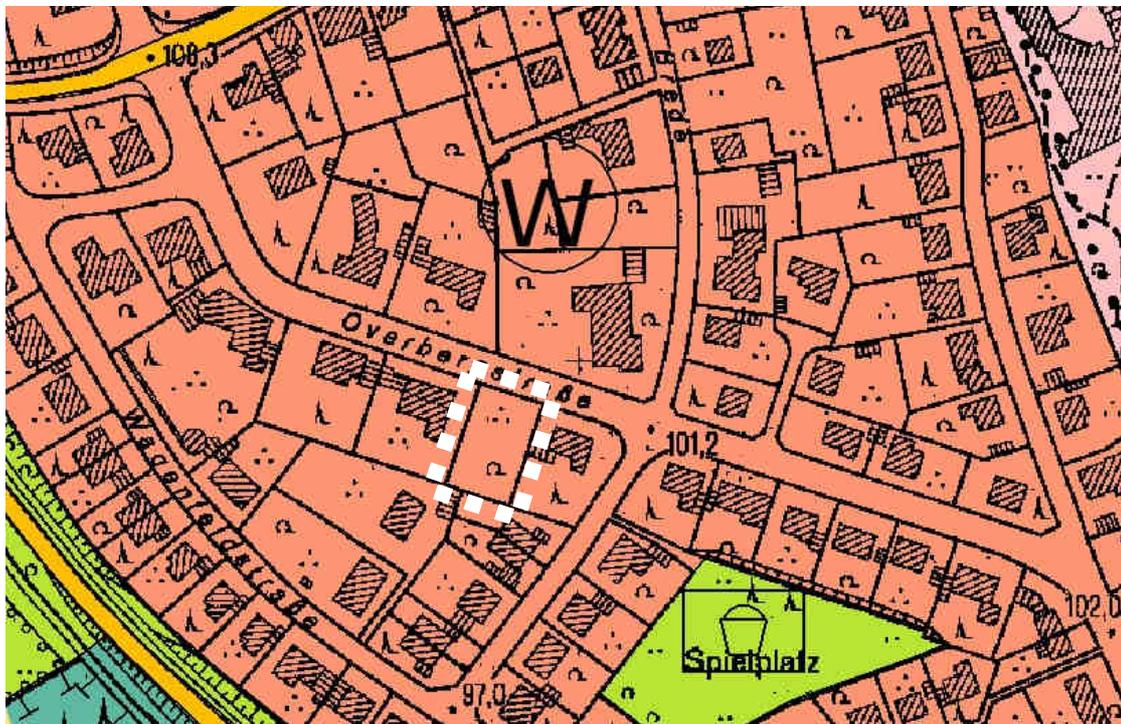


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2010)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Flurstück 426. Es hat eine Größe von 1.000 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die nähere Umgebung des Verfahrensgebietes sowie den geplanten Baukörper und seine Lage auf dem Grundstück.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit geplantem Baukörper (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

Planungsinhalt

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Schulze-Nünning“ für das Grundstück „Overbergstraße 15“ bezüglich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Bei dem geplanten Flachdachgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus. Zwar ergibt die rechnerische Überprüfung eine zu beurteilende Eingeschossigkeit, dennoch ist für die Einhaltung der Eingeschossigkeit weiterhin das Kriterium eines sogenannten Staffelgeschosses zu erfüllen.

Dies bedeutet, dass jede Obergeschosseite gegenüber dem darunterliegenden Untergeschoss zurückspringen muss. Dieses Kriterium wird nicht eingehalten.

Neben der städtebaulichen Verträglichkeit des Baukörpers ist auch der Umstand einzustellen, dass das Gebäude im Jahr 1974, also zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan Rechtskraft erhalten hat, der damaligen Bauordnung und ihrer Definition über die Eingeschossigkeit entsprochen hätte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nach dem Willen des Rates das Planungsrecht für das Wohnhaus in der geplanten Form zu schaffen.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Overbergstraße“ an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Overbergstraße mündet im Norden in die „Ennigerstraße“ (L 792). Im Süden ist die Overbergstraße über die Neubekumer Straße an die B475 angebunden.

Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens ist 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

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

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 Kampfmittelleinwirkungen 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 Grundschutz 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 in der Bebauungsplanung eingetragen. 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.

Flächenbilanz

Die geplante Änderung ist ohne Auswirkungen auf diese Belange, somit gilt weiterhin die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Umsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar.

Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers, dem Vorhabenträger.

Durchführungsvertrag

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger.

In diesem Vertrag sind unter anderem die Fristen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger und die Kostenübernahme zu Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.