

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Behörde: Kreis Warendorf			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Stellungnahme vom 12.03.2012 <u>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet kommunale und gewerbliche Wasserwirtschaft:</u> Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans. <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Auf dem den Änderungsbereich des Bebauungsplans bildenden Grundstück "Hoester Weg 1" wurde die ehemalige Schmiede Nienkemper in Verbindung mit einer Maschinenhalle betrieben. Auf Grund der früheren Nutzung ist das Grundstück als Altstandort unter der Key-Flächen-Nummer 61284 in das Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen worden. Auf Grund des bisher nicht untersuchten Altstandorts werden die Belange des Bodenschutzes berührt. Um beurteilen zu können, ob auf dem Grundstück durch die frühere Nutzung Bodenverunreinigungen entstanden sind und in wie weit sich diese möglicherweise auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks auswirken, sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück durchzuführen. Gemäß dem am 14.03.2005 veröffentlichten gemeinsamen Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (sog. Altlastenerlass) ist den bestehenden Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast durch Beauftragung von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung weiter nachzugehen. Erst bei Vorliegen eines gutachterlichen Berichts kann aus Bodenschutzsicht bewertet werden, ob die Nutzung ohne Einschränkung möglich ist, ob die Altstandortfläche im Bebauungsplan gem. § 9(5) BauGB besonders zu kennzeichnen ist und ob ggfls. bei zukünftigen Bauvorhaben oder Erdarbeiten mit dem Anfall von verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist. Ich bitte daher, die weiteren Untersuchungen mit mir abzustimmen und mir die Ergebnisse vor einer weiteren Beteiligung im Bauleitplanverfahren zur Bewertung zu übersenden. Die Lage des Altstandortes ist in einem beigefügten Kartenauszug dargestellt. <u>Untere Landschaftsbehörde:</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Aussage, dass nach derzeitigem Stand keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bekannt sind, die durch die Planung ausgelöst werden, wird zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bodenuntersuchungen sind zwischenzeitlich erfolgt und haben keine Bestätigung des Altlastenverdachts ergeben. Dazu wird auf die ergänzende Stellungnahme des Kreises Warendorf unter lfd. Nr. 2 verwiesen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung somit nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht erforderlich.	Beschlussvorschlag Die Stellungnahme des Kreises Warendorf wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht erforderlich.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Behörde: Kreis Warendorf			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2	Stellungnahme vom 20.03.2012 <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Die in meiner Stellungnahme vom 09.03.2012 geforderten Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Schmiede und Maschinenhalle der Fa. Nienkemper haben mittlerweile stattgefunden. Im Ergebnis hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt, so dass auch aus Bodenschutzsicht die geplante Nutzung ohne Einschränkung möglich ist und keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen.	Die Begründung wird zu der Stellungnahme ergänzt. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit.	Beschlussvorschlag Die Begründung wird zu der Stellungnahme ergänzt.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Behörde: Westfälische Landeseisenbahn			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	Stellungnahme vom 16.03.2012 Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eisenbahnbetrieb der WLE Lärmimmissionen verursacht. eine Erhöhung der Zugbelastung sowie Nachtverkehr auf der Eisenbahnstrecke können nicht ausgeschlossen werden.	Die Planung umfasst lediglich die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen in einem bestehenden reinen Wohngebiet. Schutzwürdige Nutzungen rücken somit nicht näher an die Bahntrasse heran, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Der Planung entgegenstehende Belange sind somit nicht erkennbar. Zur umfassenden Information werden die Hinweise auf mögliche Lärmbelastungen durch den Eisenbahnbetrieb in die Begründung aufgenommen.	Beschlussvorschlag Der Planung entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar. Die Hinweise auf mögliche Lärmbelastungen durch den Eisenbahnbetrieb werden in die Begründung aufgenommen.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Öffentlichkeit 1			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4	Stellungnahme vom 05.03.2012 Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wird abgelehnt. Begründung: Wir haben vor 19 Jahren unser Grundstück Galileistr., nicht ganz preiswert gekauft. Wir kannten den alten Bebauungsplan und haben praktisch ein Grundstück in einer lockeren Bebauung bevorzugt und auch bezahlt. Gegen eine normale Doppelgarage kann kein Mensch etwas einwenden; eine Garagenhalle von 9x18 Metern ist keine Garage sondern Halle, Fabrik oder Werkstatt, die in einem reinen Wohngebiet nichts zu suchen hat. Ich möchte am Wochenende oder auch nicht abends durch laufende Motoren gestört werden - der Rat wahrscheinlich auch nicht! Bei einer Genehmigung ist Streit vorprogrammiert. Mir reicht das gelegentliche Lauflassen des Motors auf dem gegenüberliegenden Grundstück in der bereits vorhandenen Doppelgarage. Wie man einen Carport harmonisch integriert, können sie in der Galileistr. begutachten - besser geht es nicht!	Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht berührt. Das heißt hier konkret, dass die planerische Zielsetzung eines lockeren, durchgrünten reinen Wohngebiets beibehalten wird. Dieser Charakter wird durch die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen im Änderungsgebiet nicht verändert. Die neu festgesetzten überbaubaren Flächen halten nach Auffassung der Stadt ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken (Grenzabstand mindestens 8 m) sowie zu den dort jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen ein. Die konkrete Zulässigkeit einer geplanten größeren Garage ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Dazu ist festzuhalten, dass Nutzungen, die als „Zubehör“ der Hauptnutzung des Wohnens dienen, regelmäßig - jedoch nach Prüfung der Umstände des Einzelfalls - als zulässig anzusehen sind. Dabei ist auch relevant, ob das geplante Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang und Störgrad etc. gemäß § 15 BauNVO dem Gebietscharakter entspricht. Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass das konkrete Vorhaben, das Anlass der Änderungsplanung ist, in diesem Sinne nicht dem Gebietscharakter entspricht. Die konkrete Prüfung erfolgt anhand des erforderlichen Bauantrags außerhalb der Bauleitplanung im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Anzahl der Stellplätze/Garagen ist auch im reinen Wohngebiet nicht je Baugrundstück „kontingentiert“, sondern im Rahmen der „Eigentumsgarantie“ unter Beachtung der Vorgaben der BauNVO zulassungsfähig. Die Änderungsplanung wird somit beibehalten.	Beschlussvorschlag Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden beibehalten.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Öffentlichkeit 2			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
5	Stellungnahme vom 11.03.2012 Die Einwender erheben Widerspruch gegen die 2. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 „Oelder Str./WLE/Hoester Weg“ und begründen dies wie folgt: Die Ausführungen der Stadt Ennigerloh (Entwurf vom Februar 2012) begründen weder ein öffentliches Interesse noch die Notwendigkeit einer Änderung. Die geplante Änderung dient einzig und allein dem Grundeigentümer und Unternehmer, der offenbar sein Grundstück in Zukunft gewerblich nutzen und zunächst mit einer „Garagenhalle“ bebauen möchte. Ist es das Interesse der Stadt Ennigerloh, das rein gewachsene Wohngebiet zu zerstören und natürlich gewachsene Strukturen zu unterlaufen? Eine größere Garage (z.B. Doppelgarage) lässt sich auch ohne Probleme auf Grund des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 verwirklichen. Die geplante Änderung/Neuordnung u.a. lässt also vermuten, dass eine Garagenhalle mit den Abmessungen 18 x 9 m (so die unverbindliche Planung) zur gewerblichen Nutzung (früher oder später) neben dem Wohnsitz des Fabrikanten errichtet werden soll. Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 soll also das persönliche Begehren/Interesse des Fabrikanten unterstützen. Die nahezu lyrische Dichtung in der „Begründung vom Februar 2012“, wonach die übergroße Garage (18,00 x 9,00 m) doch tatsächlich zwei Baufelder auf wunderschöne Art und Weise miteinander verbindet und trotzdem – die Besinnung – durch Grenzabstände von 8,00 m und der Baulinie von 6,5 m gesichert ist, begründet kein öffentliches Interesse. Dass eine „Garagenhalle“ das harmonische Gesamtbild an der exponierten Stelle unterstützt - anstatt gepflegter Grünanlagen eines reinen Wohngebiets - ist sicherlich nur in Ennigerloh erkennbar. Die hier aufgeführte Änderung der Stadt Ennigerloh begründet keine Notwendigkeit, kein öffentliches Interesse, den bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 15 zu ändern. Wir werden alles daran setzen, dass dem persönlichen Begehren des Fabrikanten nicht stattgegeben wird. Fazit: Ein öffentliches Interesse, den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 (Ursprungsplan) zu ändern, gibt es nicht.	Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht berührt. Das heißt hier konkret, dass die planerische Zielsetzung eines lockeren, durchgrünten reinen Wohngebiets beibehalten wird. Dieser Charakter wird durch die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen im Änderungsgebiet nicht verändert. Die neu festgesetzten überbaubaren Flächen halten nach Auffassung der Stadt ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken (Grenzabstand mindestens 8 m) sowie zu den dort jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen ein. Die konkrete Zulässigkeit einer geplanten größeren Garage ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Dazu ist festzuhalten, dass Nutzungen, die als „Zubehör“ der Hauptnutzung des Wohnens dienen, regelmäßig - jedoch nach Prüfung der Umstände des Einzelfalls - als zulässig anzusehen sind. Dabei ist auch relevant, ob das geplante Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang und Störgrad etc. gemäß § 15 BauNVO dem Gebietscharakter entspricht. Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass das konkrete Vorhaben, das Anlass der Änderungsplanung ist, in diesem Sinne nicht dem Gebietscharakter entspricht. Die konkrete Prüfung erfolgt anhand des erforderlichen Bauantrags außerhalb der Bauleitplanung im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Anzahl der Stellplätze/Garagen ist auch im reinen Wohngebiet nicht je Baugrundstück „kontingentiert“, sondern im Rahmen der „Eigentumsgarantie“ unter Beachtung der Vorgaben der BauNVO zulassungsfähig. Eine gewerbliche Nutzung ist im Plangebiet weder vorgesehen, noch innerhalb des nach wie vor festgesetzten reinen Wohngebiets zulässig. Daran ändert sich durch die 2.	Beschlussvorschlag Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden beibehalten.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

		Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nichts. Für die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses erforderlich. Vielmehr entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit über ihre städtebaulichen Planungen. Der Ursprungsplan Nr. 15 setzt innerhalb des Plangebiets der nun verfolgten 2. Änderung sehr restriktive überbaubare Flächen fest, dies wurde anlässlich des konkreten Projekts eines größeren Garagenbaus deutlich. Die Eröffnung von weiteren Bau- und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Eckgrundstück wird heute allgemein als städtebaulich sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist somit gegeben. Die Änderungsplanung wird somit beibehalten.	
--	--	---	--

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Öffentlichkeit 3			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
6	Stellungnahme vom 04.03.2012 – Widerspruch gegen die Vernichtung des reinen Wohngebiets Hoester Weg/Kopernikusstr./Galileistraße und gegen die Vernichtung des Baugebiets Dahsen u.a. – Widerspruch gegen die Aufhebung der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans Oelder Str./WLE/Hoester Weg – Widerspruch gegen die Errichtung einer Garagenhalle 20,00 x 10,00 m zuzüglich befestigtem Vorplatz und Zuwegung des Fabrikanten, Ennigerloh Den Widerspruch gegen die Vernichtung des reinen Wohngebiets Kopernikusstr./Galileistr./Hoester Weg und Wohngebiet Dahsen begründen wir wie folgt: Für die Errichtung einer Garagenhalle in der Größe 20,00 x 10,00 m (Stellplatz für 16 PKWs) durch den Fabrikanten, Ennigerloh, ist kein öffentliches Interesse erkennbar. Eine Begründung, den rechtskräftigen, geltenden Bebauungsplan zugunsten des Fabrikanten zu ändern, gibt es also nicht. Die Vernichtung des reinen Wohngebiets durch eine Gewerbehalle in der Größe 20,00 x 10,00 m ist ein rein persönliches Interesse des Fabrikanten und daher abzulehnen. Wofür benötigt der Fabrikant eine Zitat: „etwas größere Garage“ in der Größe 20,00 x 10,00 m (Stellplatz für 16 PKWs) mit zugehörigem Vorplatz und versiegelter Zuwegung, wenn dieser schon 2 PKW-Garagenplätze und Stellplätze für mindestens 4 PKWs hat? Die „etwas größere Garage“, ca. 20,00 x 10,00 m, kann doch nur vom Giebel (10,00 m-Seite) oder auf einer Breite von nur 4,00 m eingefahren werden. Die notwendigen Vorplätze und die Zuwegung sind riesige, versiegelte Flächen, die sich lt. Begründung vom Februar 2012 wunderschön an der exponierten Stelle, landschaftlich in das reine Wohngebiet einfügen. Es kommt daher die Frage auf, was soll tatsächlich in dem reinen Wohngebiet hergestellt werden? Eine Werkstatt, ein Lager, ein Bürogebäude direkt am Wohnhaus des Fabrikanten? Wenn dem Fabrikanten die 2 PKW-Garagen nicht reichen, warum werden dann keine 2 weiteren PKW-Garagen, entsprechend dem Inhalt des geltenden Bebauungsplans, errichtet? Die Absicht ist offensichtlich: Das reine Wohngebiet soll zerstört werden. Wofür steht seit 1 1/2 Jahren ein Lagercontainer auf dem Grundstück?	Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht berührt. Das heißt hier konkret, dass die planerische Zielsetzung eines lockeren, durchgrünten reinen Wohngebiets beibehalten wird. Dieser Charakter wird durch die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen im Änderungsgebiet nicht verändert. Die neu festgesetzten überbaubaren Flächen halten nach Auffassung der Stadt ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken (Grenzabstand mindestens 8 m) sowie zu den dort jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen ein. Ausdrücklich wird das bestehende reine Wohngebiet dadurch nicht vernichtet. Die konkrete Zulässigkeit einer geplanten größeren Garage ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Dazu ist festzuhalten, dass Nutzungen, die als „Zubehör“ der Hauptnutzung des Wohnens dienen, regelmäßig - jedoch nach Prüfung der Umstände des Einzelfalls - als zulässig anzusehen sind. Dabei ist auch relevant, ob das geplante Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang und Störgrad etc. gemäß § 15 BauNVO dem Gebietscharakter entspricht. Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass das konkrete Vorhaben, das Anlass der Änderungsplanung ist, in diesem Sinne nicht dem Gebietscharakter entspricht. Die konkrete Prüfung erfolgt anhand des erforderlichen Bauantrags außerhalb der Bauleitplanung im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Anzahl der Stellplätze/Garagen ist auch im reinen Wohngebiet nicht je Baugrundstück „kontingentiert“, sondern im Rahmen der „Eigentumsgarantie“ unter Beachtung der Vorgaben der BauNVO zulassungsfähig. Eine gewerbliche Nutzung ist im Plangebiet weder vorgesehen, noch innerhalb des nach wie vor festgesetzten reinen Wohngebiets zulässig. Daran ändert sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nichts.	Beschlussvorschlag Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden beibehalten.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Wie rechtfertigt man eine „etwas größere Garage“ in der Hallengröße von 20,00 x 10,00 m, wenn bereits 2 PKW-Garagen vorhanden sind? Der Tatbestand, wie vor, ist der Stadt Ennigerloh doch hinreichend bekannt. Es ist absolut unverständlich, dass ein Bürgermeister die Vernichtung der reinen Wohngebiete betreibt und das persönliche Begehren des Fabrikanten auch noch unterstützt. Nur der Stadtdirektor kann zugunsten des Fabrikanten erkennen, dass die Gewerbehalle im reinen Wohngebiet in der Größenordnung von 20,00 x 10,00 m sich „wunderschön“ in das Wohngebiet einordnet. Die Begründung zur Vernichtung der Wohngebiete Hoester Weg/Kopernikusstr. und Wohngebiet Dahsen vom Februar 2012 ist zweifelsfrei eine wahre Laudatio zugunsten des Fabrikanten. Nur der Bürgermeister der Stadt Ennigerloh kann erkennen, dass – die beiden Baufelder, durch die „etwas größere Garage“, eine harmonische Einheit ergeben. – die „etwas größere Garage“ von 20,00 x 10,00 m sich wunderschön in die örtliche Gegebenheit einfügt und für den Betrachter an der exponierten Stelle eine harmonische Einheit ist. – die harmonische Straßenraumwirkung der Halle mit Vorplatz an der markanten Stelle für den Betrachter eine Wohltat ist. Die gepflegten Vorgärten der überwiegend Einfamilienhäuser sind gegen die „harmonische Straßenraumwirkung“ der Halle nichts. Die Stadt Ennigerloh kann davon ausgehen, dass wir gegen die Vernichtung des reinen Wohngebiets notfalls gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Hinweis der Verwaltung: Die Stellungnahme ist ohne erkennbaren Absender. Im Schreiben stehen im Briefkopf die „Anwohner des Wohngebietes Kopernikusstraße u.a. und Wohngebiet Dahsen“, das Schreiben ist unterschrieben, allerdings sind diese Unterschriften nicht lesbar/nicht zuzuordnen.	Für die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses erforderlich. Vielmehr entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit über ihre städtebaulichen Planungen. Der Ursprungsplan Nr. 15 setzt innerhalb des Plangebiets der nun verfolgten 2. Änderung sehr restriktive überbaubare Flächen fest, dies wurde anlässlich des konkreten Projekts eines größeren Garagenbaus deutlich. Die Eröffnung von weiteren Bau- und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Eckgrundstück wird heute allgemein als städtebaulich sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist somit gegeben. Die in dem Schreiben enthaltenen Unterstellungen gegen den Rat und die Verwaltung sind nicht nachvollziehbar und werden zurückgewiesen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der Ursprungsplan nicht insgesamt aufgehoben, sondern nur im Plangebiet durch die neuen Festsetzungen ersetzt wird. Die Änderungsplanung wird somit beibehalten. Anonymen Schreiben wird in der Regel nicht nachgegangen. Der Vollständigkeit halber wurde dieses trotzdem aufgeführt. Es enthält allerdings keine neuen Sachverhalte. Eine Bescheidung des Schreibens nach einem Ratsbeschluss ist wegen des fehlenden Absenders nicht möglich.	
---	--	--

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

Öffentlichkeit 4			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
7	Stellungnahme vom 30.03.2012 Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates, im Gespräch mit den Nachbarn erfahre ich zufällig, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Ennigerloh zugunsten des Unternehmers N. geändert werden soll. Auf der Freifläche neben dem Haus sollen die beiden Bauplätze entfallen und stattdessen eine Kfz-Halle in der Größe von ca. 9,50 x 19,50 errichtet werden. Eine Halle dieser Größenordnung ist keine –etwas größere Garage-, die in Anbetracht der gepflasterten Zuwegung und des notwendigen Vorplatzes mit Abstellflächen – in wunderschöner Weise an der exponierten Kreuzung die beiden Wohngebiete miteinander verbindet oder – das Auge des Betrachters an der dominanten Stelle schmeichelt. Das Begehren des Unternehmers N. ist, so der Verdacht, der Versuch, das reine Wohngebiet aus persönlichem Interesse in ein Mischgebiet umzuwandeln. Der Verdacht wird dadurch gestärkt, da seit längerer Zeit auf dem Grundstück N. ein Büro-, Lagercontainer aufgestellt ist. Die Interessen des Unternehmers sind durchaus verständlich, die Umwandlung eines Teilbereiches des reinen Wohngebietes in ein Mischgebiet ist demzufolge kein öffentliches Interesse und daher grundsätzlich abzulehnen. Auf dem Grundstück N. befinden sich 2 Pkw-Garagen mit mindestens 5 Abstellplätzen. Soll in dem reinen Wohngebiet also eine Busgarage, LKW-Werkstatt errichtet werden? Gegen eine PKW-Garage, PKW-Doppelgarage, auch außerhalb der Baugrenzen, hat kein Bewohner des Wohngebietes Oelder Str./WLE/Hoester Weg und gleichermaßen die Bewohner des Wohngebietes Dahsen irgendwelche Einwendungen. Gegen die Umwandlung des reinen Wohngebietes in ein Mischgebiet erhebe ich hiermit Widerspruch. Der Betrieb N. wurde seinerzeit ausgelagert und soll jetzt wieder rückgeführt werden? Wer will zukünftig die Nutzung der „etwas größeren Garage“ der KFZ-Halle in der Größe 9,50 x 19,50 m überprüfen?	Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht berührt. Das heißt hier konkret, dass die planerische Zielsetzung eines lockeren, durchgrünten reinen Wohngebiets beibehalten wird. Dieser Charakter wird durch die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen im Änderungsgebiet nicht verändert. Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass das konkrete Vorhaben, das Anlass der Änderungsplanung ist, in diesem Sinne nicht dem Gebietscharakter entspricht. Die konkrete Prüfung erfolgt anhand des erforderlichen Bauantrags außerhalb der Bauleitplanung im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Anzahl der Stellplätze/Garagen ist auch im reinen Wohngebiet nicht je Baugrundstück „kontingentiert“, sondern im Rahmen der „Eigentumsgarantie“ unter Beachtung der Vorgaben der BauNVO zulassungsfähig. Eine gewerbliche Nutzung ist im Plangebiet weder vorgesehen, noch innerhalb des nach wie vor festgesetzten reinen Wohngebiets zulässig. Daran ändert sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nichts. Für die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses erforderlich. Vielmehr entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit über ihre städtebaulichen Planungen. Der Ursprungsplan Nr. 15 setzt innerhalb des Plangebiets der nun verfolgten 2. Änderung sehr restriktive überbaubare Flächen fest, dies wurde anlässlich des konkreten Projekts eines größeren Garagenbaus deutlich. Die Eröffnung von weiteren Bau- und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Eckgrundstück wird heute allgemein als städtebaulich sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist somit gegeben.	Die Änderungsplanung wird beibehalten.

Nr. 15 "Oelder Straße / WLE / Hoester Weg", 2. vereinfachte Änderung

Verfahrensschritt: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Zeitraum: 29.02.2012-15.03.2012

	Es geht nicht darum, dem Nachbarn N. die Errichtung einer PKW-Garage oder Doppelgarage im Wohngebiet zu versagen, sondern um die Erhaltung der reinen Wohngebiete „Oelder Str./WLE/Hoester Weg und Wohngebiet Dahsen“. Im dem Zusammenhang tauchen auch Fragen im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen auf. Einerseits werden die Straßen und Wege in beiden Baugebieten „beruhigt“, auf der anderen Seite die gewerbliche Nutzung unterstützt. Dem Vorhaben, Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, kann aus den vor genannten Gründen nicht zugestimmt werden.	Die konkrete Zulässigkeit einer geplanten größeren Garage ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Dazu ist festzuhalten, dass Nutzungen, die als „Zubehör“ der Hauptnutzung des Wohnens dienen, regelmäßig - jedoch nach Prüfung der Umstände des Einzelfalls - als zulässig anzusehen sind. Dabei ist auch relevant, ob das geplante Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang und Störgrad etc. gemäß § 15 BauNVO dem Gebietscharakter entspricht. Der Einwender ist von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Seine Einwendungen richten sich gegen die Änderung des Gebietscharakters, die – wie vorstehend dargelegt – nicht Gegenstand der Änderung ist. Das Grundstück des Einwenders grenzt nicht an das Grundstück, welches Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist. Somit war er im Rahmen der vereinfachten Änderung auch nicht zu beteiligen.	
--	--	--	--