



STADT ENNIGERLOH

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Westlich der August-Macke-Allee“

Stand

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Spitthöver und Jungemann
August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf

Gliederung:

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan	3
2. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
3. Planinhalt und Festsetzungen	4
4. Sonstige Belange	5
4.1 Immissionsschutz	5
4.2 Technische Ver- und Entsorgung	5
4.3 Regenwasser	5
4.4 Brandschutz	6
4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
4.6 Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz.....	6
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	8
6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen	8
7. Hinweise zum Planverfahren und Flächenbilanz	9

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 02.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ beschlossen. Die Regelungen im Bebauungsplan Nr. 48 sollen so geändert werden, dass die geplante Erschließung einer Wohnbaufläche zur Bebauung mit 6 Wohnhäusern möglich wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ liegt im Osten des Stadtteils Ennigerloh-Mitte. In nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich der ehemalige Hof Wigger. Südöstlich ist ein kleiner Waldbereich zu finden.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, die im Norden, Westen und Süden von einer Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) umgeben ist.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“. In dessen 3. Änderung ist neben einer öffentlichen Verkehrsfläche und einem Fuß- und Radweg ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Das Grundkonzept und die anteilige Außengrenze bleiben erhalten, die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 48 werden im Plangebiet aber durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ überlagert.

Solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig ist, gelten innerhalb seiner Grenzen die durch den Plan getroffenen Festsetzungen. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, würde die darunter liegende 3. Änderung des Beb.-Plans 48 wieder gelten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat am 11.04.2016 über die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten. Größere Änderungen des Vor-Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergaben sich nicht, daher hat der Ausschuss beschlossen, die Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz BauGB und sowie nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Die endgültige Beschlussfassung über die Stellungnahmen und die entsprechenden Bearbeitungsvorschläge fasst später der Rat.

2. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 505 in Flur 9 der Gemarkung Ennigerloh, der derzeit als Acker genutzt wird. **Vorhabensträger** ist die MHM & Abbund Zentrum OELDE GmbH, Kreuzstraße 11, 59302 Oelde.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung einer Wohnbaufläche zur Bebauung mit 6 Wohnhäusern.

Der Zuschnitt der Grundstücke sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 48 passen nicht zum geplanten Vorhaben und werden daher geändert.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt. Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB sind konkrete Vorgaben möglich, welche über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinausgehen können. Im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag können darüber hinaus Regelungen bspw. zur Erschließung, Gestaltung und Kostenübernahme getroffen werden.

Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, da sich das Plangebiet vollständig im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² (Gesamtfläche des Plangebietes ca. 8.650 m²) zugelassen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ kann somit in einem **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

Die Flächen der öffentlichen Erschließung im Plangebiet werden an die vorgesehene Bebauung angepasst und dabei im Abgleich mit der Ursprungsplanung deutlich verkleinert. Der in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 vorgesehene Fuß- und Radweg im südöstlichen Bereich entfällt vollständig. Am nordwestlichen Ende der geplanten August-Macke-Allee wurden die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)“ übernommen.

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird vorhabenbezogen vergrößert und die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO) entsprechend angepasst.

Wichtige planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wie **Grundflächenzahl** (0,4), **Geschossflächenzahl** (0,6), Begrenzung der Zahl der **Vollgeschosse** (2) und Festsetzung der **offenen Bauweise** (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) bleiben dabei unverändert.

Bezüglich der zulässigen Höhenentwicklung und der Ausgestaltung der Dachlandschaft nimmt der vorhabenbezogener Bebauungsplan die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil) auf.

Dieser stellt ebenfalls eine Überplanung der 3. Änderung des darunterliegenden Beb.-Plans Nr. 48 dar.

Vorhabenbezogen angepasst werden somit (nur) die folgende Festsetzungen:

- die maximal zulässige **Traufhöhe** wird von 4,5 m auf 7,5 m geändert;
- die maximal zulässige **Firsthöhe** wird von 9,0 m auf 10,5 m geändert;
- die **gestalterischen Festsetzungen** werden von „Satteldach“ in „Geneigtes Dach, Dachneigung größer 5°“ geändert

4. Sonstige Belange

4.1 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder aktive Gewerbenutzungen noch Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung der Tonnen an der geplanten Stichstraße. Zusätzliche Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Der Anschluss an die bestehenden Abwasseranlagen wurde mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh abgestimmt. Die bestehenden Abwasseranlagen und die zugehörigen Sonderbauwerke sind ausreichend dimensioniert. Sollten wesentliche Änderungen des bestehenden Kanalnetzes notwendigen sein, so wird dies gem. § 58 Absatz 1 Landeswassergesetz der zuständigen Behörde angezeigt.

4.3 Regenwasser

Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- als auch für das anfallende Niederschlagswasser vor.

Sobald der Anschluss neu zu bebauender Grundstücke an das kommunale Abwassernetz möglich ist, greift dieser Anschluss- und Benutzungszwang. Unbeschadet dessen können Gebäude- und Grundstückseigentümer das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser unter der Voraussetzung als Brauchwasser nutzen, dass diese Nutzung der Stadt Ennigerloh, dem Kreis Warendorf und dem Wasserversorgungsunternehmen angezeigt wird.

4.4 Brandschutz

Solange es sich bei der Stichstraße um eine private Erschließungsstraße handelt, wird eine Grunddienstbarkeit des Grundstückseigentümers erforderlich. Die Löschwasserversorgung für den Brandschutz wird entsprechend der Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum über das bestehende Leitungsnetz mit circa 72 cbm/h sichergestellt.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

4.6 Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

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

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen nach Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind.

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 unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Böden im Plangebiet sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark überprägt. Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, werden reglementierende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Sie beugen einer zu starken Verdichtung und Inanspruchnahme des Bodens vor.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der humose belebte Oberboden daher von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern, um ihn später als kulturfähiges Material wieder aufbringen zu können.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 48 vergrößert sich die Versiegelungsfläche aber nicht. Somit sind keine zusätzlichen Konflikte gegeben.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist grundsätzlich ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Für über dieses Maß hinausgehende Versiegelungen (bis zur festgesetzten GRZ von 0,4) sind durch entsprechende Maßnahmen (Fassadenpflanzen, einheimischer Laubbaum oder einheimische Obstbaum, Hochstamm, alte Landsorten, anpflanzen) auszugleichen. Die Details sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile**.

Auch in der Nähe des Planareals bestehen keine **Naturschutzgebiete** (NSG). Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Natura2000-Gebiete** oder **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG.

Im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Die geplante Erschließung eines Baugrundstücks zur Bebauung mit 6 Wohnhäusern findet auf einem intensiv bewirtschafteten Acker statt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.1 hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Arten im Bereich des ehemaligen Hofes Wigger und des kleinen Waldgebietes Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) nicht eintreten.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dies ist bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 bereits erfolgt. Aufgrund der geringfügigen Planungsänderungen und der Verkleinerung der Straßenverkehrsflächen wird davon ausgegangen, dass sich an den Ergebnissen nichts verändert hat. Ein zusätzlicher Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

Das BauGB und das hier anzuwendende beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB stellen grundsätzlich von einer rechnerischen **Eingriffsbilanzierung** frei. Der Eingriff gilt als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuauufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften des § 4c BauGB bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Durch die Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht Bestandteil der Planungen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Daher wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das **vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** angewendet. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

7. Hinweise zum Planverfahren und Flächenbilanz

Planverfahren

Für die Stadt Ennigerloh entstehen keine Kosten durch das Planverfahren. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig.

Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.093 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.556 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	ca. 8.649 m²