



**Stadt**

**Ennigerloh**

## **Begründung**

**zur**

### **7. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Ostenfelder-, Joh.-Sebastian-Bach-, Schleeberg-und La- destraße“, Ennigerloh-Mitte**

(Entwurf für Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonsti-  
gen Träger öffentlicher Belange)

05. Juli 2006

bearbeitet von

**Stadt Ennigerloh**

- Der Bürgermeister -

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (02524) 28 – 403

Fax: (02524) 28 – 495

e-mail: [stadtentwicklung@ennigerloh](mailto:stadtentwicklung@ennigerloh)

[www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de)

## Inhalt

1.	Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens .....	3
1.1.	Planungsanlass .....	3
2.	Bestandssituation .....	5
2.1.	Plangebiet.....	5
2.2.	Umfeld des Plangebietes.....	6
3.	Rahmenbedingungen und Vorgaben .....	7
3.1.	Bauleitplanung .....	7
3.2.	Sonstige übergeordnete Planungen .....	8
4.	Festsetzungen .....	9
4.1.	Verkehrsflächen.....	9
5.	Begleitende Untersuchungen und Planungen .....	9
5.1.	Schallgutachten .....	9
6.	Altlasten / Altablagerungen.....	13
7.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz .....	13
9.	Grundstücksversorgung und -entwässerung .....	13
10.	Maßnahmen zur Realisierung.....	14
11.	Bodendenkmäler.....	15
12.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	15

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

## **1. Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Ostenfelder-, Joh.-Seb.-Bach-/Schleeberg-/Ladestraße“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Festsetzung eines Teilstücks der Schleebergstraße, das sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet, als „öffentliche Verkehrsfläche“. Des Weiteren werden die Festsetzung des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 in zwei Bereichen aufgehoben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Aufhebungsbereichen unterliegt damit zukünftig den Regelungen des § 34 BauGB. Der Änderungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

### **1.1. Planungsanlass**

Der Planungsanlass, die Bestandsicherung bestehender Wohnhäuser sowie die Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“, war bereits Gegenstand der Beratungen in der Sitzung des Rates am 19.12.1988 sowie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr am 28.01.2002. Das seinerzeit als 5. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 begonnene Verfahren soll nun in modifizierter Form durchgeführt werden. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Oelder Straße bleibt Gegenstand der 5. Änderung der 1. Änderung. Die Bestandsicherung der Wohnhäuser sowie die Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ wird als 7. Änderung der 1. Änderung durchgeführt.

Das Verfahren der 7. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet zum einen vorgenannte öffentliche Verkehrsfläche als Änderungsbereich und zum anderen zwei Aufhebungsbereiche.

### **1.2. Änderungsbereich**

Die Schleebergstraße soll endgültig hergestellt werden. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ostenfelder Straße/ Joh.-Seb.-Bach- Str. , Schleeberg- und Ladestraße“ ist das Teilstück der Schleebergstraße als Gewerbefläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um das den Gewerbebetrieben Schrader Apparatebau GmbH sowie ThyssenKrupp Fördertechnik GmbH vorgelagerte Teilstück. Für den geplanten Ausbau ist daher in diesem Teilbereich die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Hier ist die Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ vorgesehen.

### 1.3. **Aufhebungsbereiche**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ist sowohl der östliche wie auch der westliche Bereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Diese geplante Entwicklung hat sich nicht eingestellt, mit der 2. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde bereits ein Großteil der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 festgesetzten Gewerbefläche nördlich der bestehenden Betriebe Schrader Apparatebau GmbH und ThyssenKrupp Fördertechnik GmbH einer Wohnbebauung zugeführt.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen der 7. Änderung der 1. Änderung in den oben genannten Bereichen der tatsächlichen Entwicklung angepasst werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Festsetzungen der 1. Änderung mögliche Um- oder Anbauten nicht zulassen (Pflanzgebote, Art der Nutzung, Geschossigkeiten, etc.).

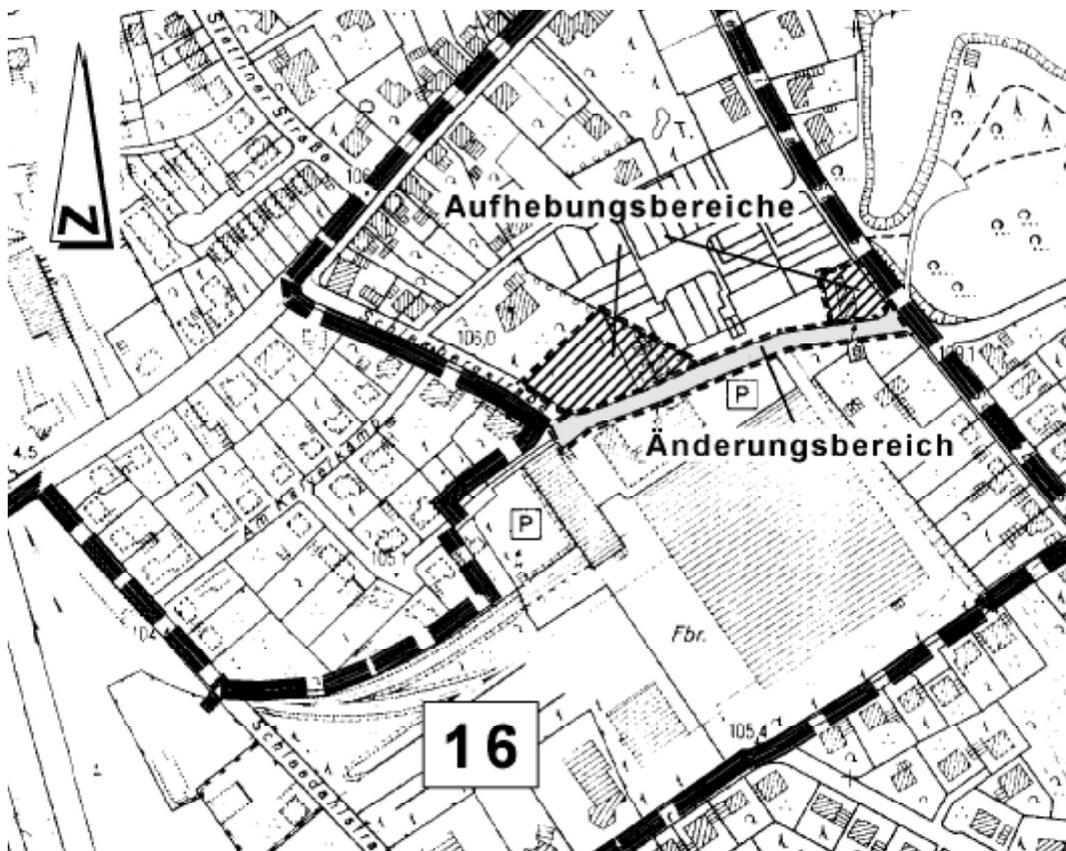


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## 2. Bestandssituation

### 2.1. Plangebiet

#### Größe und Abgrenzung

Das ca. 5.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet (=Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) liegt in 630 m Entfernung nordöstlich des Zentrums von Ennigerloh-Mitte. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Ennigerloh, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 731, 692 (Parkplatzfläche), 690, 691, 694 (Wohnhäuser westlich des Lärmschutzwalls) und 2308, 2309 (Wohnhaus östlich des Lärmschutzwalls) sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1182 (Verkehrsfläche).

Das Plangebiet wird

- im Osten von der in Südrichtung verlaufenden Schleebergstraße bzw. der von Norden kommenden Joh.-Sebastian-Bach-Straße,
- im Süden von den Gewerbebetrieben Schrader Apparatebau GmbH sowie ThyssenKrupp Fördertechnik GmbH, der Trafostation der Stadtwerke Ennigerloh und der östlich angrenzenden Grünfläche,
- im Westen von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schleebergstraße
- im Norden von der umliegenden Wohnbebauung bzw. dem zu ihrem Schutz errichteten Lärmschutzwall

begrenzt.

#### Bestandsituation des Geltungsbereiches

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit drei verschiedene Nutzungen anzutreffen.

Der westliche Teilbereich des westlichen Aufhebungsbereiches wird als Mitarbeiter- und Besucherparkplatz durch das Unternehmen ThyssenKrupp Fördertechnik GmbH benutzt. Der Parkplatz ist vor kurzer Zeit erneuert worden und hat eine umlaufende Heckenpflanzung erhalten.

Im zweiten Teilbereich des westlichen Aufhebungsbereiches befindet sich ein Doppelhaus mit Wohnnutzung. Im östlichen Aufhebungsbereich befindet sich ebenfalls Wohnnutzung (Einzelhaus).

Der Änderungsbereich stellt sich bereits heute als Verkehrsfläche dar.

## **2.2. Umfeld des Plangebietes**

### **Gesamtörtliche Situation**

Das Plangebiet liegt an der Schleebergstraße, die als Sammelstraße die Verkehre aus den Erschließungsstraßen der Wohngebiete zwischen der Osterfelder Straße (K2) und der Oelder Straße (L792) aufnimmt.

### **Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur**

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich gewerbliche Nutzung: Hier befindet sich zum einen das Firmengelände der Schrader Apparatebau GmbH als auch der ThyssenKrupp Fördertechnik GmbH.

Die Bereich westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind durch Wohnnutzung geprägt. Östlich befindet sich ebenfalls eine größere innerörtliche Grün- und Teichanlage auf dem Gebiet des ehemaligen Steinbruchgeländes „Union“.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Schleebergstraße erschlossen und hierüber auch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Osterfelder Straße im Norden; der Anbindungsbereich an die Oelder Straße im Süden ist auf den letzten 100 m vor der Einmündung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut, während der übrige Bereich als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist.

## **2.4. Auswirkungen der Planung**

Die Planung (Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16 und der 1. Änderung) birgt insofern keine neuen Auswirkungen, als dass es sich hierbei lediglich um die Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächliche Entwicklung handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sahen nördlich der vorhandenen Gewerbebetriebe Schrader und ThyssenKrupp ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung vor und enthalten auch die entsprechenden Festsetzungen. Die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 setzt im westlichen Teilbereich des Teilstücks der Schleebergstraße eine fünfgeschossige Gewerbenutzung (auf der Parkplatzfläche und dem Doppelhausgrundstück) und eine Pflanzfläche als Schutzpflanzung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung im Osten (auf dem Einzelhausgrundstück) fest. Das Teilstück der Schleebergstraße ist ebenfalls als Gewerbefläche überplant. In der Realität hat sich die gewerbliche Entwicklung über das überplante Teilstück der Schleebergstraße hinaus nicht eingestellt.



## Bebauungsplanung

Die Planung (Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16 und der 1. Änderung) hat insofern keine Auswirkungen, als dass es sich hierbei um die Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächliche Entwicklung handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 setzen für den Änderungsbereich „Gewerbefläche“ fest. Die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 (der Bebauungsplan Nr. 16 wird durch die 1. Änderung überlagert) setzt für die Parkplatzfläche und das Doppelhausgrundstück „überbaubare Grundstücksfläche“ für eine fünfgeschossige Gewerbenutzung und für das Einzelhausgrundstück zum überwiegenden Teil „Pflanzfläche als Schutzpflanzung zwischen Gewerbenutzung und anschließenden Bauflächen“ fest. Für das Teilstück der Schleebergstraße ist zum überwiegenden Teil ebenfalls „überbaubare Grundstücksfläche“ mit einer fünfgeschossigen Gewerbenutzung festgesetzt.

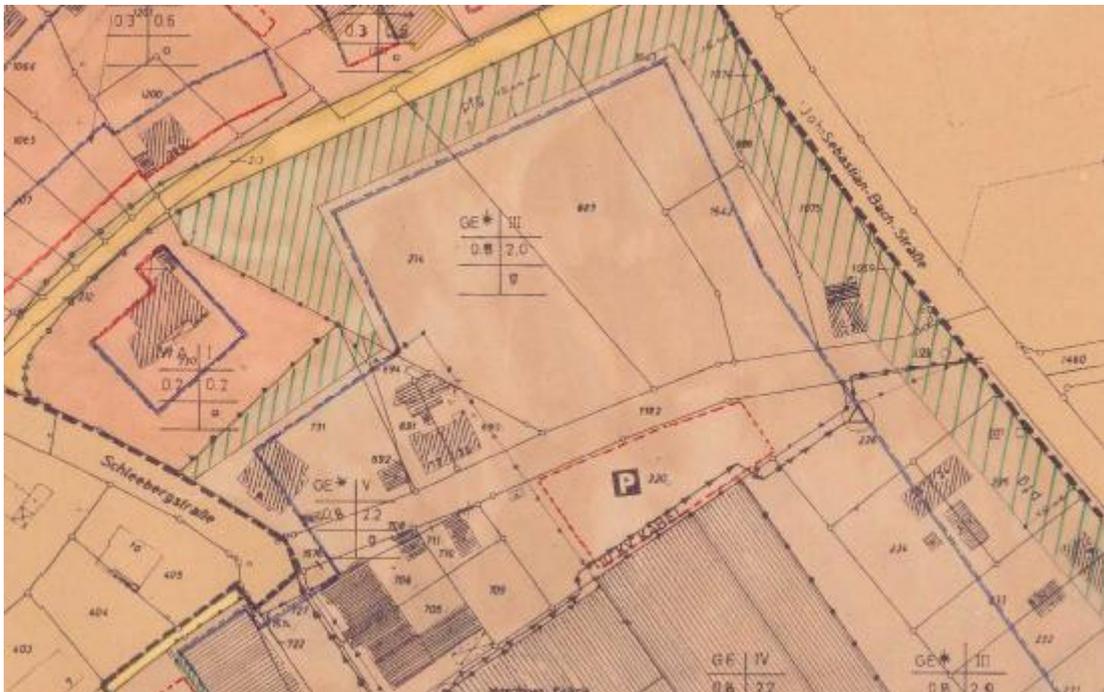


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Beb.-plans Nr. 16

### 3.2. Sonstige übergeordnete Planungen

#### Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) festgesetzt.

## **Landschaftsplan**

Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

## **4. Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

Außer der Festsetzung des Teilstücks der Schleebergstraße sind keine weiteren Festsetzungen vorgesehen. Durch die Aufhebung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 und der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 fallen die Aufhebungsbereiche in den Status „unbeplant“, weil der Ursprungsplan und seine Änderung nicht mehr vorhanden sind. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Aufhebungsbereichen zukünftig nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Innerhalb der Aufhebungsbereiche ist ein Bauvorhaben zukünftig zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein über den Bestandsschutz hinausgehender Umbau der vorhandenen Wohnhäuser und auch der Neubau, der auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bauplanungsrechtes nicht zulässig ist, wird damit zukünftig möglich.

### **4.1. Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Der Änderungsbereich enthält die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ für einen Teilbereich des Flurstücks 1182, Flur 5, Gemarkung Ennigerloh. Diese Festsetzung sichert die rechtmäßige Herstellung der Schleebergstraße auf dem Teilstück und damit die Erschließung der gewerblichen Betriebe ebenso wie die Erschließung des Doppelhausgrundstückes. Das im östlichen Aufhebungsbereich befindliche Einzelhaus ist auch über die Joh.-Sebastian-Bach-Straße erschlossen.

## **5. Begleitende Untersuchungen und Planungen**

### **5.1. Schallgutachten**

Die 2. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 überplant einen als „Gewerbefläche“ festgesetzten Bereich nördlich der Gewerbebetriebe Schrader und ThyssenKrupp.

Im Rahmen diese Planung wurde das Sachverständigenbüro „Uppenkamp + Partner“, Ahaus, mit der Erstellung eines Schallgutachtens zu Gewerbelärm-  
einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Ostenfelder-,  
Joh.-Sebastian-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße, 2. Änderung der 1. Än-  
derung, Ennigerloh-Mitte“ beauftragt. Vom Büro wurden auf das Plangebiet  
einwirkende Lärmemissionen aus der vorliegenden gewerblichen Nutzung  
durch die Fa. Schrader unter Einbeziehung der längerfristigen Entwick-  
lungsmöglichkeiten ermittelt.

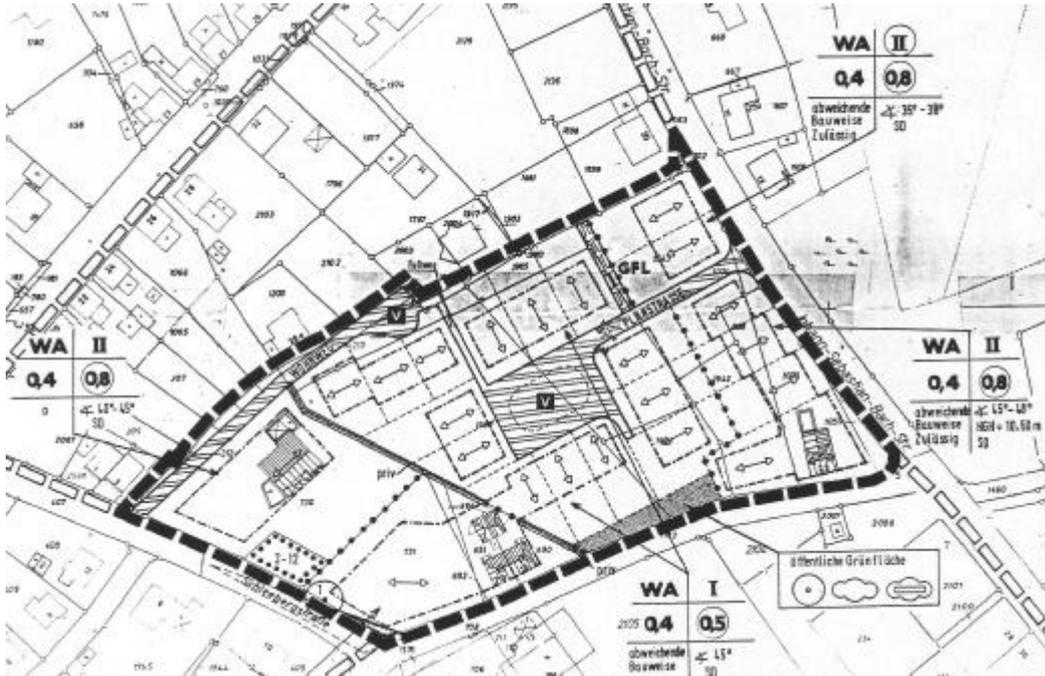


Abbildung 4: Auszug aus der 2. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich festhalten, dass die gewerbliche Nutzung, die sich südlich des Plangebietes befindet, demnach unter Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vorgaben sowohl in dem seinerzeitigen Bestand als auch bei Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen nicht störend auf das untersuchte Plangebiet einwirkt.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung heißt es unter

- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)  
tagsüber 55 dB(A)  
nachts 45 bzw. 40 dB(A)

und unter

- e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MD)  
tagsüber 60 dB(A)  
nachts 55 bzw. 50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

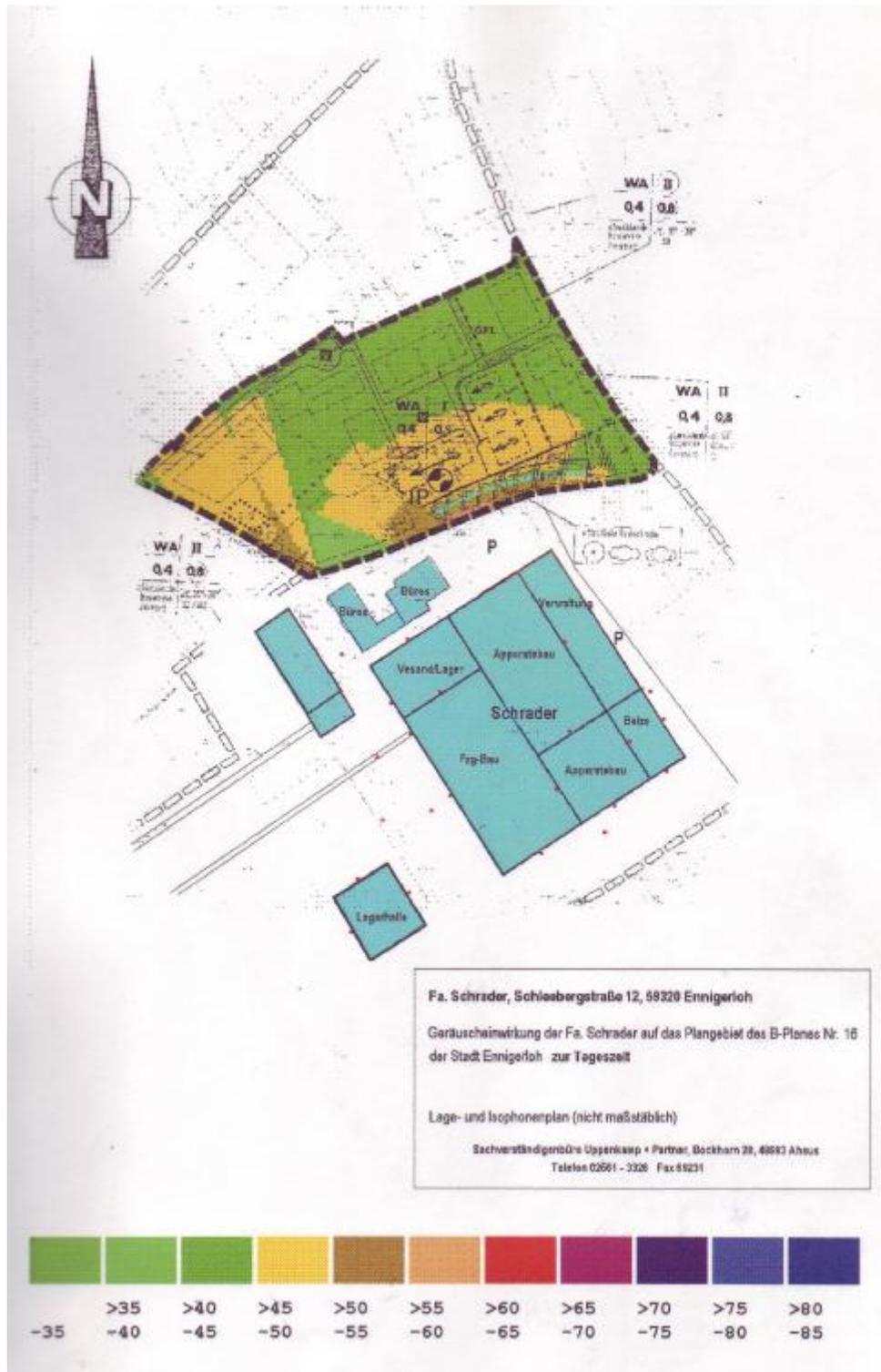


Abbildung 5: Lage- und Isophonenplan Fa. Schrader zur Tageszeit (nicht maßstäblich)

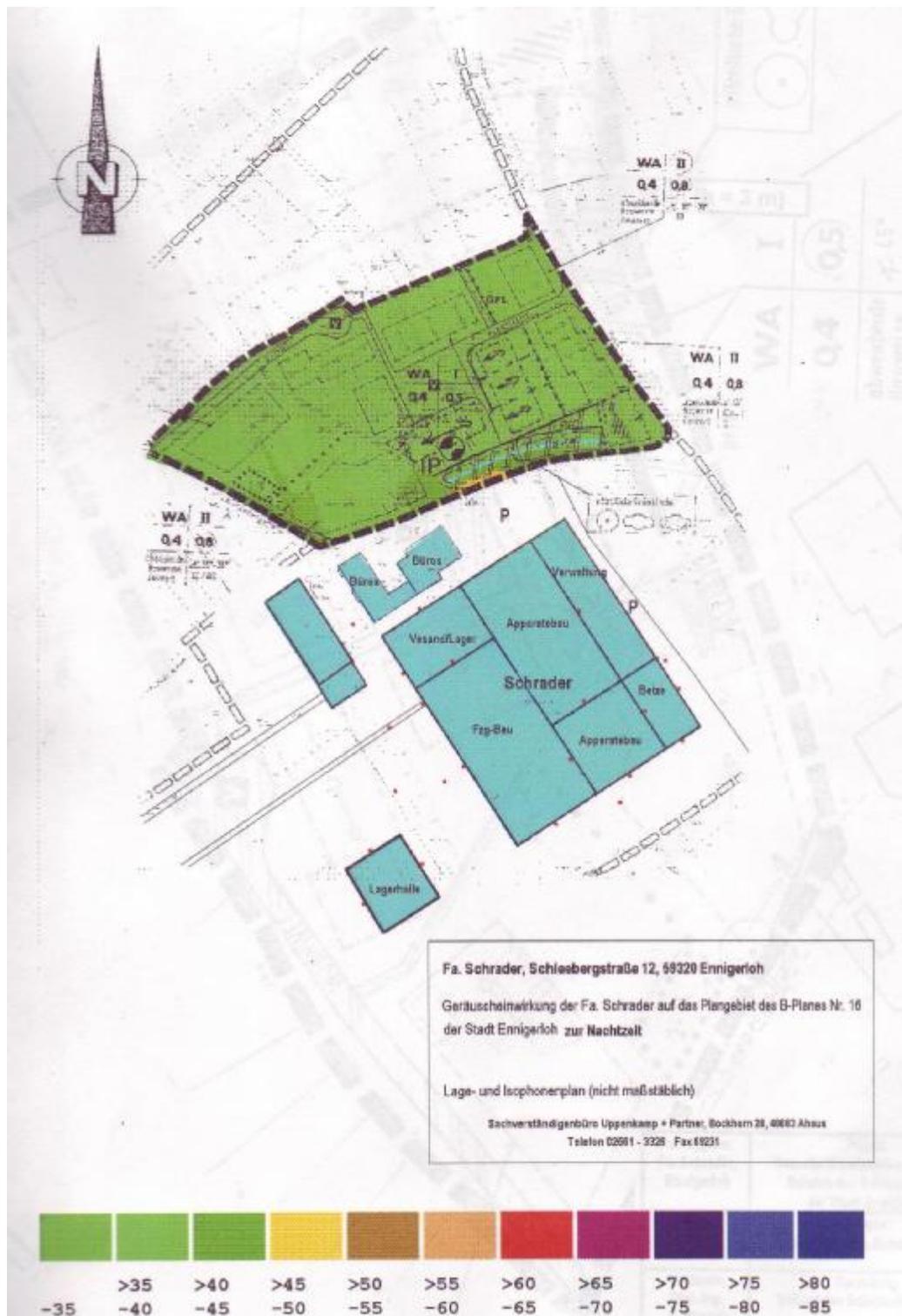


Abbildung 6: Lage- und Isophonenplan Fa. Schrader zur Nachtzeit (nicht maßstäblich)

Für die Aufhebungsbereich sind auf Grund der Vorbelastung die Werte eines Mischgebietes anzunehmen. Diese werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

## **6. Altlasten / Altablagerungen**

Im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde werden für den Änderungsbereich keine Hinweise auf mögliche Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen gegeben.

## **7. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Einleitungsbeschluss dieses Änderungsverfahrens fand nach dem 20. Juli 2004 statt, so dass dieses Verfahren das BauGB neuer Fassung als Rechtsgrundlage hat. Für die Belange des Umweltschutzes ist demnach eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

## **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz**

Der Eingriff, der durch die Erstellung der Verkehrsflächen und der Gewerbebauten erfolgt, wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens nach der im Kreis Warendorf dazu benutzten „Ahlener Liste“ bewertet. Die ursprünglich geplanten und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung ergibt demnach ca. 200 Biotopwertpunkte. Die Aufhebung ermöglicht eine angenommene Wohnhausbebauung (GFZ 0,4) und die damit verbundene Anlage von Hausgärten. Dadurch würden 785 Biotopwertpunkte erreicht. Im Abgleich zur derzeit zulässigen Planung erfolgt somit eine ökologische Aufwertung des Gebietes. Im Abgleich mit dem Bestand ergibt sich durch die zukünftig zulässige Nutzung eine geringfügige Verbesserung durch die angenommene Überbauung und damit verbundene teilweise Entsiegelung und Begrünung der heutigen Parkplatzfläche.

Ein Ausgleich und Ersatz ist durch die Änderung bzw. Aufhebung nicht erforderlich.

## **9. Grundstücksversorgung und -entwässerung**

### **Trinkwasser, Strom- und Gas**

Die Trinkwasserversorgung ist über die Wasserversorgung Beckum über das bestehende Leitungsnetz aus gewährleistet. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Ennigerloh.

### **Entwässerung**

Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser der Gebäude erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

### **Niederschlagswasser**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Die Geotechnische Gesellschaft mbH „con Terra“, Greven, wurde im Jahr 1997 im Rahmen der 2. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beauftragt, Bodenuntersuchungen im geplanten Baugebiet durchzuführen und die Grundverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser zu beurteilen. Sowohl auf der heutigen Parkplatzfläche als auch im Bereich des Einzelwohnhauses im östlichen Aufhebungsbereich wurden Rammkernsondierungen durchgeführt.

Der geotechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Baugebiet oberflächennah geringdurchlässige Böden anstehen, die die ATV-Anforderungen an die Durchlässigkeit nicht erfüllen. Da die angetroffenen Böden nicht in der Lage sind, anfallendes Niederschlagswasser abzuleiten, wird vom Gutachter von einer Versickerung im Baugebiet abgeraten.

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

### **Grundwassernutzung**

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

## **10. Maßnahmen zur Realisierung**

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen zur Realisierung erforderlich. Das Teilstück der Schleebergstraße, welches nunmehr ausgebaut werden soll, befindet sich im Eigentum der Stadt.

## 11. 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, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>5.100 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	1.312 m <sup>2</sup>	25,7 %
Grünfläche / Garten	1.963 m <sup>2</sup>	38,5 %
Verkehrsfläche	1.825 m <sup>2</sup>	35,8 %

## 12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In den Aufhebungsbereichen wird die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt, da hier keine bauleitplanerische Festsetzungen mehr getroffen werden. Auf die Aufnahme von Hinweisen und Kennzeichnungen wird daher verzichtet, da diese nur noch für den Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche von Belang wären.

Ennigerloh, 06. Juli 2006

Stadt Ennigerloh  
Der Bürgermeister  
i.A.

Handke