



STADT ENNIGERLOH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Volking“

Begründung

Vorentwurf, Dezember 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Der Kfz-Betrieb Volking ist seit vielen Jahren im Westen des Ortsteils Enniger ansässig. Der Betrieb benötigt weitere Lagerflächen insbesondere für Reifen und beabsichtigt daher eine bauliche Erweiterung. Diese soll auf benachbarten, rückwärtigen Flächen westlich des Betriebs durch den Bau einer Halle erfolgen.

Ebenso wie das Umfeld sind die bisherigen Betriebsflächen nicht durch einen Bebauungsplan überplant und daher gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Die Erweiterungsflächen, die derzeit als eigenständige Wiesen- bzw. Freifläche im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ausgeprägt sind, sind nach Einschätzung der Stadt Ennigerloh als „Außenbereich im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB einzustufen. Für die Erweiterung auf diese Flächen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird neben dem Betriebsgrundstück und den Erweiterungsflächen auch das östlich benachbarte Wohngebäude einbezogen, wo u.a. der Betriebsleiter wohnt.

Die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs auf direkt angrenzenden Flächen im Siedlungszusammenhang wird in Bezug auf die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als sinnvoll erachtet und unterstützt.

Daher sowie aufgrund der geringen Plangebietsgröße von etwa 0,45 ha soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Planung dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands ohne Ausdehnung in den freien Landschaftsraum. Aufgrund der baulichen Prägungen im Umfeld durch Wohn-/Geschäftsgebäude im Norden, den Bestand des Kfz-Betriebs im Osten sowie Nebenanlagen und Nebengebäude direkt angrenzend innerhalb der tiefen Gartenflächen nördlich des Rosenwegs wird die Planaufstellung nach § 13a BauGB hier als durchführbar und sinnvoll angesehen, auch wenn die Erweiterungsfläche aufgrund der großen Gartentiefen hier und im Umfeld derzeit nach § 35 BauGB als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten ist. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha, es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Planfläche liegt südlich der Hauptstraße im Westen des Ennigerloher Ortsteils Enniger. Das Betriebsgrundstück sowie die Erweiterungsfläche weisen zusammen eine Größe von etwa 0,45 ha auf und befinden sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße sowie zwei dortige Wohn-/Geschäftshäuser mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie einer Bäckerei und einer Pizzeria im Erdgeschoss,
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der Hauptstraße und dazugehörige Gartenflächen,
- im Süden durch rückwärtige Gartenflächen der Wohnbebauung nördlich des Rosenwegs einschließlich baulicher Anlagen der Gartengestaltung
- und im Westen durch einen Spielplatz mit starkem Gehölzaufwuchs rückwärtig der Hauptstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke des vorhandenen Autohauses Volking, des dazu baulich verbundenen Wohnhauses Hauptstraße Nr. 14 und zwei rückwärtige Flächen, die bislang unbebaut sind. Die Flächen sind, ebenso wie das Umfeld, nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Der Kfz-Betrieb, der im Bestand bereits den flächenmäßig überwiegenden Teil des Plangebiets ausmacht, umfasst einen Autoverkauf im nördlichen Teil an der Hauptstraße, eine Werkstatt mit Waschhalle südlich daran anschließend sowie Lagercontainer und Garagen entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Dabei sind die Lagercontainer in einem Abstand von 3 m zu südlichen Nachbargrenze platziert, eine größere Garage steht auf der Grenze. Das Grundstück ist, wie für einen Kfz-Betrieb typisch, durch die Gebäude, Stellplatz- und Wegeflächen nahezu komplett versiegelt. Im Osten ist ein Wohnhaus mit Terrasse und Hausgarten an den Verkaufsbereich des Kfz-Betriebs angebaut, hier wohnt auch der Betriebsleiter. Die der Hauptstraße zugewandten Baukörper sind ein- bzw. „eineinhalb“-geschossig und besitzen Satteldächer. Die südlich anschließenden Baukörper des Kfz-Betriebs umfassen eingeschossige, flach geneigte Dächer. Die für die Erweiterung des Kfz-Betriebs vorgesehenen Flächen grenzen direkt westlich an das Betriebsgelände an und stellen sich bisher als Wiese bzw. Freifläche dar.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von der gewachsenen Struktur entlang der Hauptstraße. Hier sind i.W. Wohnbebauungen vorrangig mit Satteldach und teilweise Einzelhandel- oder Gastronomienutzungen im Erdgeschoss vorzufinden. Vereinzelt befinden sich auch gewerbliche Gebäude im Umfeld des Plangebiets, wie etwa ein metallverarbeitender Betrieb nördlich der Hauptstraße. Die Gebäudedimensionen differieren zwischen 1 ½- 2-geschossigen Einfamilienhäusern, vorrangig östlich und südlich, und größeren Mehrfamilienhäusern und Hofgebäuden westlich und nördlich der Planfläche. Im rückwärtigen Bereich zwischen den Gebäuden entlang der Hauptstraße und dem Rosenweg sind tiefe Hausgärten mit teils umfassenden Einbauten der Gartengestaltung vorhanden.



Übersicht Bestand Nutzungen/Nutzungsmaße

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster**, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines Mischgebiets entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt den Geltungsbereich, ebenso wie die umgebenden Bereiche, als *Dorfgebiet* dar. Südlich grenzen *Wohnbauflächen* an. Durch die vorliegende Planung wird die örtlich gemischte Struktur geringfügig fortentwickelt. Die Planung ist somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der überplanten Flächen besteht nicht.

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Warendorf erfasst. Auch liegen hier weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch **geschützte Landschaftsbestandteile**. Ebenfalls sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW** geführte **schutzwürdige Biotope**¹ mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Östlich des Geltungsbereichs in etwa 150 m Entfernung beginnt entlang der Hauptstraße eine im Alleenkataster NRW² verzeichnete Allee mit Winter-Linden (AL-WAF-0122). In über 300 m Entfernung befinden sich zudem im Süden das Landschaftsschutzgebiet Sundern, Haus Vorhelm sowie südlich und östlich weitere schutzwürdige Biotope.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW³ lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008.

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Alleenkataster NRW, Februar 2015.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf, 2010.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß **Bodenkarte** NRW⁴ befinden sich im Plangebiet Sandböden als Gley-Podsol, stellenweise Pseudogley-Podsol, z.T. Plaggenesch. Diese Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe z.T. mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Grundwasser steht 8 dm - 20 dm unter Flur, z.T. abgesenkt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Bebauung mit Wohnhaus und Nebengebäude sowie der Gartenflächen diese Böden bereits überprägt worden sind.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** und **Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten hier zurzeit Eintragungen. Auch der Stadt liegen keine entsprechenden Hinweise oder Informationen vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen zum derzeitigen Planungsstand für das Plangebiet nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Generell gilt: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts 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. Planungsziele und Plankonzept

Das wesentliche Planungsziel besteht hier in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des ansässigen Kfz-Betriebs durch eine weitere Hallenbebauung im Westen. Dazu soll eine Vergrößerung des bisherigen Betriebsgrundstücks durch Nutzung westlich angrenzender, rückwärtiger Wiesen-/Freiflächen erfolgen.

Die Erweiterung geschieht im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung in direkter Angliederung an den bestehenden Betrieb innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung wird das gesamte Betriebsgrundstück einschließlich der Erweiterungsflächen und des östlich angebauten Wohnhauses, in dem auch der Betriebsleiter wohnt, durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Mit Blick auf den Bestand eines Wohnhauses und eines Gewerbebetriebs soll das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Vorhabenbezug wird durch eine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit nur des im zugehörigen Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens hergestellt. Der Durchführungsvertrag ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erarbeiten und vor einer abschließenden Beschlussfassung zu schließen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen grundsätzlich sinnvoll. Durch die hier angestrebte kleinteilige, umgebungsangepasste bauliche Ergänzung eines bestehenden Betriebs wird eine verringerte Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung in gewissem Maß unterstützt. Weiter kann die Planung dazu beitragen, bestehende Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten sowie Arbeitsplätze nachhaltig am Ort zu sichern bzw. zu entwickeln. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Als Gewerbebetrieb innerhalb dieses Mischgebiets ist weiterhin der bereits vorhandene Kfz-Betrieb vorgesehen, weitere Gewerbenutzungen sind im Vorhaben nicht vorgesehen. Daher werden i.W. klarstellend weitere Gewerbenutzungen mit üblicherweise hohem Flächenbedarf und deutlich höherem Publikumsverkehr ausgeschlossen, da sie der örtlichen städtebaulichen Situation innerhalb des dörflich geprägten Ortsteils nicht entsprechen. Dies betrifft Gartenbaubetriebe, Lagerplätze sowie auch Tankstellen.

Vergleichbares gilt in Bezug auf Vergnügungsstätten jeder Art, diesbezüglich soll darüber hinaus auch ausdrücklich ein potenzieller „Trading-Down-Effekt“ innerhalb der westlichen Ortseinfahrt des Ortsteils Enniger unterbunden werden. Daneben sind auch solche Nutzungen ausdrücklich nicht Gegenstand des Vorhabens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur effektiven baulichen Ausnutzung im Siedlungszusammenhang und zur gleichzeitigen Fortentwicklung der vorhandenen, lockeren, gemischten Siedlungsstruktur im direkten Umfeld bei 0,6 angesiedelt (Höchstmaß nach § 17 BauNVO). Der bestehende bauliche Schwerpunkt im Nahbereich der Hauptstraße wird daneben dadurch nachvollzogen, dass im straßenzugewandten Bereiche eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen wird. Dies entspricht den Gegebenheiten auf den westlich und östlich anschließenden Grundstücken und unterstützt eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung entlang des öffentlichen Straßenraums. Mit gleicher Zielsetzung werden die Festsetzungen der Nutzungsmaße hier durch Vorgabe umgebungsangepasster Maße der maximalen Traufhöhe TH und der maximalen Firsthöhe FH ergänzt. In den rückwärtigen Bereich hinein erfolgen demgegenüber Abstufungen auf eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gesamthöhe GH von 6,5 m. Die Vorgaben dienen einer angemessenen Einfügung in den Blockinnenbereich und decken den Bedarf des ansässigen und sich erweiternden Betriebs gleichzeitig sinnvoll ab. Dies wird dadurch untermauert, dass auch im Bestand die rückwärtigen Anlagen des Betriebs durchgängig eingeschossig errichtet worden sind.

Als Bezugspunkt wird die größte Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks definiert. Da die Hauptstraße bereits seit langer Zeit vollständig hergestellt und ausgebaut ist, ist dieser Höhenbezug hier eindeutig und somit verlässlich umsetzbar.

Die Regelung zur offenen Bauweise entspricht der vorhandenen, lockeren Baustruktur im Plangebiet und im Umfeld sowie auch dem entsprechenden Entwicklungsziel im Westen des dörflich geprägten Ortsteils.

Die überbaubaren Flächen werden so gefasst, dass sowohl der Gebäudebestand einschließlich der letzten bereits umgesetzten Erweiterungen auf dem bisherigen Betriebsgrundstück, als auch die im Westen zusätzlich vorgesehene Halle mit gewissen Ent-

wicklungsspielräumen erfasst werden. Auf den Erweiterungsflächen werden die überbaubaren Flächen dabei im Norden platziert, da hier auf den nördlichen Nachbargrundstücken nahezu durchgängig Garagen angrenzen und der Nordteil der Flächen somit bereits heute stärker baulich vorgeprägt ist. Die Baugrenzen werden dabei nahezu durchgängig mindestens in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen platziert. Lediglich auf einem Teilabschnitt im Süden werden sie auf der Grundstücksgrenze platziert, um eine vorhandene baulichen Anlage abzudecken.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Die Vorschriften werden bestandsorientiert im Hinblick auf die bauliche Situation im Straßenzug der Hauptstraße getroffen. Die Regelungen unterstützen die weitere harmonische Entwicklung des lokalen Orts- und Straßenbilds.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist mit dem vorhandenen Anschluss an die Hauptstraße (Landesstraße L 792) innerhalb der Ortsdurchfahrt bereits seit langem gegeben. Diese soll auch künftig so weitergenutzt werden, die Verkehrsanbindung der Erweiterungsfläche erfolgt i.W. über das vorhandene Betriebsgelände direkt an die L 792. Ein 2. Rettungsweg ist soweit erforderlich in Richtung des Privatwegs westlich des Gebäudes Hauptstraße 10 gegeben.

Durch die vorbereitete Betriebserweiterung sollen i.W. bereits heute bestehende innerbetriebliche Abläufe (Reifenlagerung) geordnet fortgeführt werden. Wenn überhaupt ist aufgrund der Planung daher nur mit einem äußerst geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unverträgliche Mehrbelastungen für die Anwohner im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Das Erfordernis der Anlage öffentlicher Stellplätze wird aufgrund der Planung nicht gesehen. Private Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Das Plangebiet ist ebenso wie der umgebende Bereich in das örtliche Netz der Fuß- und Radwege eingebunden.

Ein ÖPNV-Angebot ist durch eine in der Hauptstraße verkehrende Buslinie mit Haltestellen direkt westlich des Plangebiets vorhanden.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Immissionen im Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Geräuschimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des lokal gemischt genutzten Siedlungszusammenhangs. Das bestehende Wohngebäude liegt gegenüber der umgebenden Wohn-/Geschäftsbebauung um etwa 6-10 m weiter abgesetzt von der Hauptstraße (L 792) als nächstgelegener Hauptverkehrsstraße. Das Erfordernis näherer Untersuchungen oder Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz ist hier daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet wie auch sein näheres Umfeld weist lokal gemischte Nutzungsstrukturen auf. In diesem Rahmen hat sich der vorhandene Kfz-Betrieb auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird auch für die Zukunft auf planungsrechtlicher Ebene gesichert, dass er sich angepasst an das Umfeld nur in dem Rahmen weiterentwickeln kann, wie er das „Wohnen nicht wesentlich stört“. Immissionskonflikte sind im Bestand nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen Vorgehensweise auch künftig nicht erwartet. Im Rahmen der Projektplanung werden ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen sein.

Durch die Planung kommt es allenfalls zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird diesbezüglich kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

b) Geruchsimmissionen, Landwirtschaft

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind keine ggf. erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen aus dem Umfeld erkennbar, auch sonstige Geruchsemitter sind hier nicht bekannt. Somit sind auch diesbezüglich keine relevanten Beeinträchtigungen erkennbar. Grundsätzlich gilt, dass landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) in einem ländlich geprägten Ortsteil wie Enniger im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren sind. Näherer Untersuchungsbedarf wird in Bezug auf Gerüche sowie weitere mögliche landwirtschaftliche Immissionen daher nicht gesehen.

c) Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Wohngebiet am Rand eines ländlich geprägten Ortsteils. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Gleiches gilt für die Müllabfuhr. Die **Anforderungen des Brandschutzes** und die Löschwasserversorgung werden soweit bekannt mit Blick auf die geringe vorbereitete Ergänzung des bestehenden Kfz-Betriebs als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit des Grundstücks für die Feuerwehr ist in der Objektplanung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang in Bezug auf die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf dem Grundstück anfallende Schmutz-, als auch das **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.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder **Schutzobjekte** sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt sich bisher als durch den Kfz-Betrieb bebaute Flächen und unbebaute rückwärtige Wiesen- bzw. Freifläche im Siedlungszusammenhang dar. Relevanter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Zur Abstufung sowie optischen und strukturellen Einbindung der Erweiterungsfläche in Richtung der südlich anschließenden Gartenbereiche wird im Südwesten des Plangebiets eine Heckenpflanzung vorgegeben. Überbaubare Flächen werden im Westen in 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze platziert, um die aus dem angrenzenden Spielplatz in das Plangebiet ragenden Kronentraufen zu berücksichtigen.

Weitere spezielle grünordnerische oder landschaftspflegerische Festsetzungen sind bei der gegebenen Lage im Siedlungszusammenhang und der geplanten Fortentwicklung des bestehenden Betriebs nicht vorgesehen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung bestimmte Größenschwellen unterschreitet, nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB wird in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen. Insgesamt ist erkennbar, dass die Auswirkungen auf die Umwelt durch die vorliegende Planung begrenzt und vertretbar sind und dass sich mit der intensivierten Ausnutzung von Baumöglichkeiten im Siedlungsbestand auch positive Umweltauswirkungen ergeben.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Plangebiet stehen gemäß **Bodenkarte NRW⁵** Sandböden als Gley-Podsol, stellenweise Pseudogley-Podsol, z.T. Plaggenesch an (gP82). Diese Böden sind charakterisiert durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe z.T. mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Grundwasser steht 8 - 20 dm unter Flur und ist z.T. abgesenkt. In der Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW⁶** sind hier keine schutzwürdigen Böden aufgenommen.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet i.d.R. die 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. Die Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich geringfügig ausgeweitet, gleichzeitig wird eine weitergehende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur vorbereitet. Die Stadt Ennigerloh ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete Flächen vorrangig zu aktivieren. Die hier verfolgte, ergänzende Ausnutzung bislang mindergenutzter Flächen im direkten Anschluss eines bestehenden Gewerbebetriebs entspricht dieser Zielsetzung.

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.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁷ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW (LANUV) können nach Abfrage für das „Messtischblatt“ 4113 (Enniger, Quadrant 4) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Fettwiesen und -weiden*, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* eine Fledermausart (alle streng geschützt) und 26 Vogelarten (davon 16 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen.

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Vögel			Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Accipiter gentilis	Habicht	G-	Milvus milvus	Rotmilan	S
Accipiter nisus	Sperber	G	Passer montanus	Feldsperling	U
Alauda arvensis	Feldlerche	U-	Perdix perdix	Rebhuhn	S
Alcedo atthis	Eisvogel	G	Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Anthus trivialis	Baumpieper	U	Scolopax rusticola	Waldschnepfe	G
Asio otus	Waldohreule	U	Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Athene noctua	Steinkauz	G-	Strix aluco	Waldkauz	G
Bubo bubo	Uhu	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Buteo buteo	Mäusebussard	G	Vanellus vanellus	Kiebitz	U-
Cuculus canorus	Kuckuck	U-			
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U			
Dryobates minor	Kleinspecht	U			
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G			
Falco subbuteo	Baumfalke	U			

Erläuterung zum Status Erhaltungszustand (siehe Geschützte Arten in NRW, S. 24ff):

G = günstiger Erhaltungszustand	+ = sich verbessernd
U = ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand	- = sich verschlechternd
S = ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand	* = Durchzügler

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln *Feldlerche*, *Baumpieper*, *Waldohreule*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Kleinspecht*, *Baumfalke*, *Rauchschwalbe*, *Feldsperling*, *Wespenbussard* und *Kiebitz* in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für *Rotmilan*, *Rebhuhn* und *Turteltaube* wird ein **schlechter Erhaltungszustand** angegeben.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Beim Plangebiet handelt es sich neben der o.g. verbliebenden Wiesen- und Freifläche um eine überwiegend bereits bebaute Fläche im Siedlungszusammenhang. Die Erweiterungsfläche unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch den benachbarten Betrieb und die umgebenden Nutzungen.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben aufgeführten oder anderer planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie die anthropogenen Einflüsse dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Auf Grundlage der Planung kann es insbesondere durch die Neuerrichtung von Gebäuden und die damit verbundene Bautätigkeit sowie die dauerhafte Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Somit verliert das Plangebiet aufgrund der

vorliegenden Bauleitplanung in Teilen das bisher potenziell verbliebene Lebensraum-potenzial für siedlungsfolgende Arten. Gehölzrodungen o.ä. sind für eine künftige bau-liche Nutzung der verbliebenen Freifläche voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungs-empfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nach heutigem Stand nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt im Aufstellungsverfahren andere oder ergänzende Erkenntnisse mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot** für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umwelt-schadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind u.a. die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzu-schneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form-und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich an-geordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Land-schaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffs-regelung ist bei der Erstaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden, ob die Planung erforderlich ist und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich ge-boten sind oder erforderlich werden.

Die Planung ist hier erforderlich, um das Planungsziel einer geordneten Erweiterung des ansässigen Betriebs innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu erreichen.

Mit dem BauGB und dem hier angewandten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der damit verbundenen Vorteile (Vermeidung zusätzlicher Frei-rauminanspruchnahme, Mit-/Weiternutzung bestehender Infrastruktur etc.) gefördert. Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht hier somit planungsrechtlich nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen Nachverdichtung zur baulichen Ergänzung eines bestehenden Gewerbebetriebs wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Generell sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Kosten für die Stadt sind nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Mischgebiet	0,45
Gesamtfläche Plangebiet	0,45

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

- wird im weiteren Planverfahren ergänzt -

b) Planentscheidung

Die mit der Planung vorbereitete, maßvolle bauliche Ergänzung eines vorhandenen Gewerbebetriebs durch Nachverdichtung auf rückwärtigen Flächen innerhalb des lokal gemischt genutzten Siedlungszusammenhangs wird mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebs und der besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur für sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Dezember 2016

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:
Planungsbüro Tischmann Schrooten