Stadt Ennigerloh

Begründung zur 1. Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Ehemaliges Sägewerk Bockey“

Stand der Unterlagen

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

im Januar 2018

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

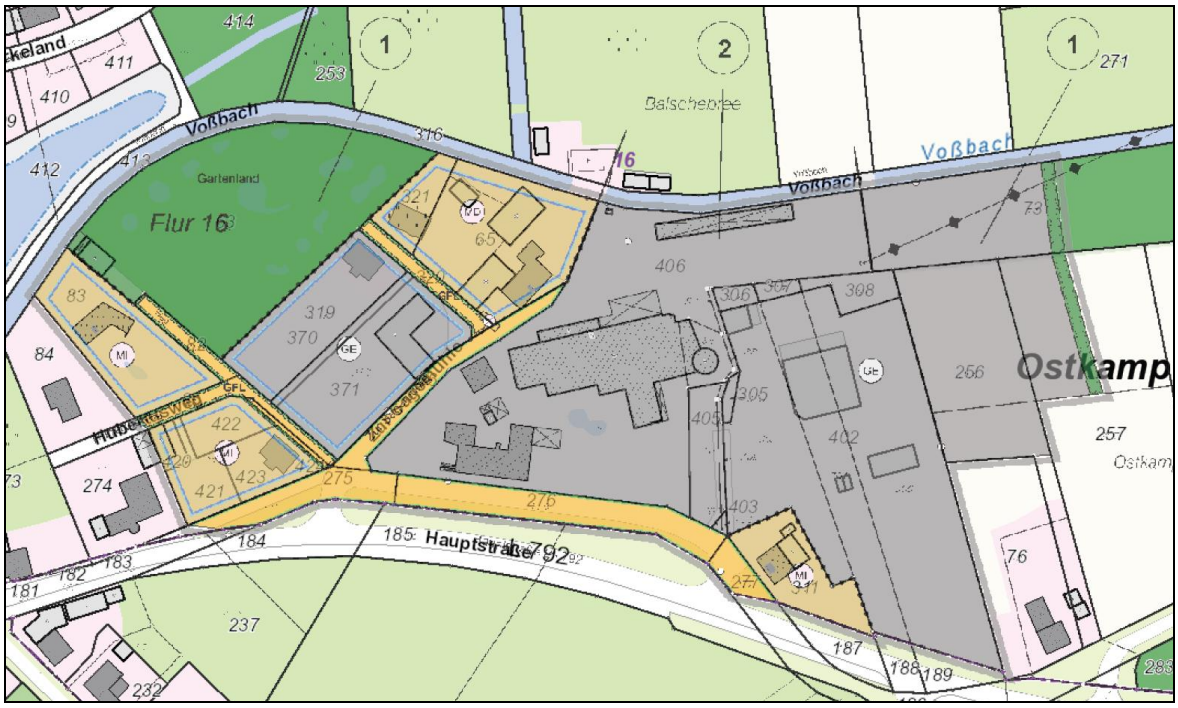
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (0 25 24) 28 – 4 03
Fax: (0 25 24) 28 – 495
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und heutige Situation im Plangebiet 3
2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung 4
3. Festsetzungen 4
4. Erschließung 5
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege, Altlasten und Kampfmittel, Bodenschutz 6
6. Altlasten und Kampfmittel 6
7. Bergbauliche Tätigkeiten 6
8. Bodenschutz 6
9. Entwässerung 7
10. Umweltverträglichkeit 7
11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 7

1. Planungsanlass und heutige Situation im Plangebiet

Die Satzung gemäß § 34 BauGB „Ehemaliges Sägewerk Bockey“ wurde im Jahr 2006 erlassen.

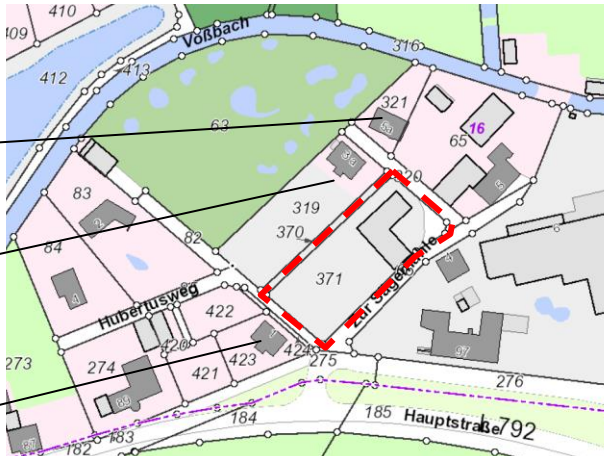


Auszug aus ALKIS, überlagert der Planzeichnung der Satzung „Ehemaliges Sägewerk Bockey“ (© Katasterdaten Kreis Warendorf 2017)

Hintergrund war die Absicht, diesen ortsnah gelegenen Bereich einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen. Hierzu wurde vor dem Hintergrund bekannter sowie geplanter Nutzungen und Bauvorhaben entsprechende Arten der Nutzung festgesetzt: Mischgebiete, Dorfgebiete sowie Gewerbegebiete. Über die Art der baulichen Nutzung hinaus wurden keine Festsetzungen getroffen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im weiteren nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet.

Bis heute errichtet wurden

- ein Wohnhaus im Bereich des nördlich festgesetzten Dorfgebietes,
- ein Landschaftsbaubetrieb mit Schüttboxen und einem Betriebsleiterwohnhaus im südlich an das Dorfgebiet angrenzenden Gewerbegebiet sowie
- ein weiteres Wohnhaus im an die Hauptstraße angrenzenden Mischgebiet.



Auszug aus ALKIS (© Katasterdaten Kreis Warendorf 2017)

Im dem größeren südlichen Teil des angesprochenen Gewerbegebietes (Flurstück 371, im Plan rot gestrichelt) stand bis 2010 eine Scheune, die aufgrund ihres baulichen Zustands abgerissen werden musste.

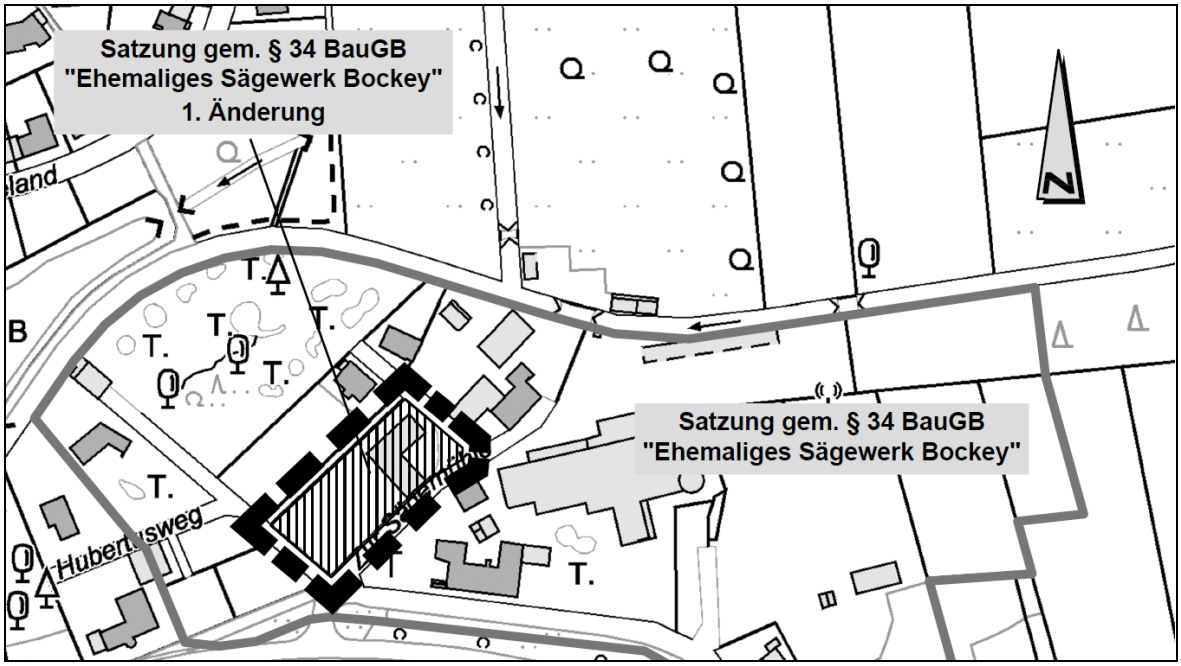
Auf dieser über 2.000 m² große Fläche plant die Sozialstation BHD Land gemeinnützige GmbH den Neubau eines Verwaltungs- und Pflegegebäudes nebst 10 Wohnungen für betreutes Wohnen. Die Absicht des BHD ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht mit der festgesetzten gewerblichen Baufläche vereinbar.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Ennigerloh im März 2017 beschlossen, die Satzung der Planung des BHD anzupassen und die Festsetzung für das in Rede stehende Grundstück entsprechend zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil der Satzung gemäß § 34 BauGB „Ehemaliges Sägewerk Bockey“. Diese befindet sich in östlicher Richtung anschließend an den Ortsrand der Ortslage Enniger und gleichzeitig nördlich des alten Verlaufes der Hauptstraße. Im Norden findet die Satzung mit dem Verlauf des Vossbaches ihren Abschluss.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück in der Gemarkung Enniger, Flur 16, Flurstück 371. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.252 m².



Übersicht zur 1 Änderung der Satzung „Ehemaliges Sägewerk Bockey“ (© Katasterdaten Kreis Warendorf 2017)

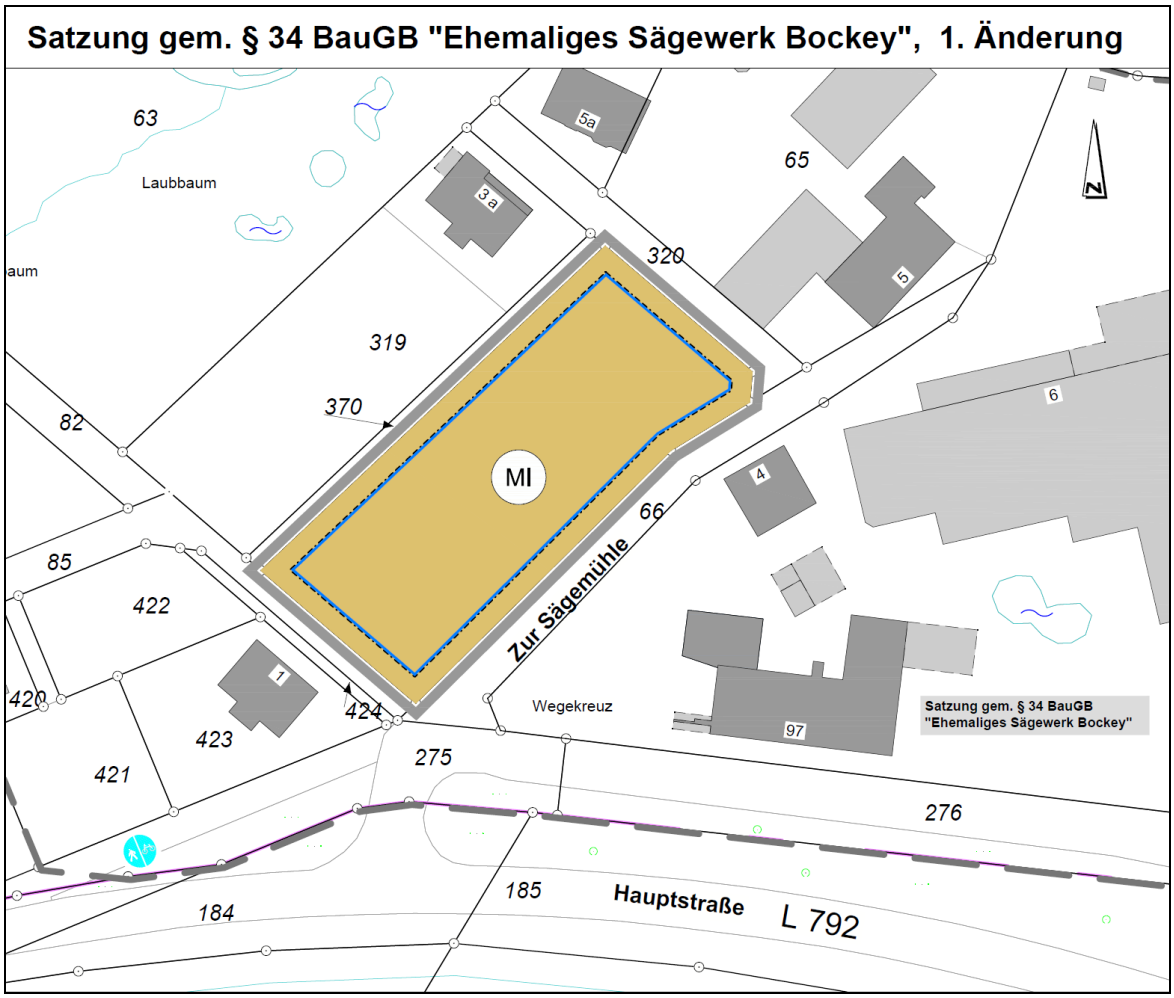
3. Festsetzungen

Einzige Festsetzung der 1. Änderung der Satzung ist die Änderung der Art der Nutzung von „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“. Diese ist erforderlich, da die im Rahmen des Vorhabens der BHD geplante Errichtung von 10 Wohnungen für betreutes Wohnen nicht mit der derzeitigen Festsetzung „Gewerbegebiet“ vereinbar ist. Das Verwaltungs- und Pflegegebäude wäre gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO genehmigungsfähig.

Wohnungen können gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 aber nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Gewerbebetrieben zugelassen werden.

Mit der Änderung in „Mischgebiet“ wird das geplante Vorhaben in Gänze gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO allgemein zulässig.

Ein Konflikt mit dem ansässigen Landschaftsbaubetrieb besteht nicht, da dieser – ähnlich den sonstigen Gewerbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – aufgrund seiner Ausprägung den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzurechnen ist.



Auszug aus Planzeichnung zur 1. Änderung der Satzung „Ehemaliges Sägewerk Bockey“ (© Stadt Ennigerloh 2017)

4. Erschließung

Keine Änderungen zur ursprünglichen Satzung. Für das Grundstück ist die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Gleiches gilt für die Müllabfuhr.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach heutigem Kenntnisstand gibt es im Änderungsbereich 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.

6. Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt,

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich 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.

7. Bergbauliche Tätigkeiten

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Warendorf“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Warendorf“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aufgrund geologischer und wirtschaftlicher Verhältnisse ist in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen. Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

8. Bodenschutz

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.

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. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Die überplante Fläche liegt im Siedlungsbereich in einem Bebauungszusammenhang. Die Böden sind im Plangebiet bereits durch die menschliche Nutzung überprägt, die Einschränkung ihrer Potenziale für die Biotopentwicklung besteht hier bereits. In der Abwägung werden die Bodenschutzbelange hier daher gegenüber der Zielsetzung einer sinn- und maßvollen Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zurückgestellt. Mit der Neuordnung der überbaubaren Flächen ohne Ausweitung der Nutzungsmaße wird eine effektivere Grundstücksnutzung im Siedlungskörper ermöglicht. Dadurch wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

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 Baumaßnahme 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.

9. Entwässerung

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.

10. Umweltverträglichkeit

Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber der ursprünglichen Satzung.

11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber der ursprünglichen Satzung.

aufgestellt im Januar 2018

Stadt Ennigerloh, Fachbereich 4 – Stadtentwicklung

gez. Ben Riepe