

STADT ENNIGERLOH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im Park“

Ortsteil: Ennigerloh
Plangebiet: Südlich der Clemens-August-Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

25.03.2019

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Situationsbeschreibung.....	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	3
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	5
5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Nebenanlagen / Private Stellplätze	11
7.5	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.6	Örtliche Bauvorschriften.....	11
8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	12
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	12
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	12
8.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	12
8.4	Abfallbeseitigung	12
9	Belange der Umwelt	13
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
9.3	Artenschutz.....	15
10	Auswirkungen der Planung	16
10.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	16
10.2	Belange des Klimaschutzes	16
10.3	Belange des Denkmalschutzes.....	17
10.4	Kampfmittel.....	17
10.5	Altlasten.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick von Norden auf die rückzubauenden Gebäude entlang der Clemens-August-Straße (eigene Aufnahme).....	4
Abbildung 2: Blick von Südwesten in Richtung des Plangebietes (eigene Aufnahme)	4
Abbildung 3: Blick von Nordwesten in das Plangebiet entlang des Jessay-Weges (Fußweg) aus der Clemens-August-Straße (eigene Aufnahme).....	4
Abbildung 4: Blick in Richtung Südwesten auf das benachbarte Gebäude des Altenheimes (eigene Aufnahme)	4
Abbildung 5: Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund südöstlich benachbarte Wohngebäude (eigene Aufnahme).....	4
Abbildung 6: Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab	5
Abbildung 7: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“ , ohne Maßstab.....	6
Abbildung 8: Zur Zeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab	7
Abbildung 9: Im Wege der Berichtigung angepasster Flächennutzungsplan, ohne Maßstab .	7
Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Gosda-Bau Immobilien GmbH, Stand 09/2018), ohne Maßstab	8
Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Gosda-Bau Immobilien GmbH, Stand 09/2018), ohne Maßstab	9
Abbildung 12: Ansicht (Quelle Gosda-Bau Immobilien GmbH, Stand 09/2018) , ohne Maßstab	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anhang

Anhang 1:	Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennigerloh
-----------	---

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Park“

Ortsteil: Ennigerloh
Plangebiet: Südlich der Clemens-August-Straße

Verfahrensstand: **Entwurf** – Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach Mietwohnungen, im Stadtgebiet von Ennigerloh ist nach wie vor vorhanden.

Die Planung sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht bzw. zehn Wohneinheiten vor. Die vorgesehene Bebauung würde sich baulich sowie mit der beabsichtigten Wohnnutzung in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes einfügen. Um den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu decken und somit die Clemens-August-Straße nicht mit dem entstehenden Parkdruck zu belasten, sind eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden sowie eine oberirdische Stellplatzanlage geplant.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei der Fläche bislang planungsrechtlich um eine teilweise nicht überbaubare Fläche handelt.

Der Antrag zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde am 11.06.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh angenommen. Somit macht die Stadt Ennigerloh mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, um durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, indem eine rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung liegende, derzeit baulich ungenutzte Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

2 Verfahren und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2018 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im Park“ eingeleitet.

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem sog. Angebotsbepauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug. Somit bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Ennigerloh die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten.

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine konkret definierte, objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im Park“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Verfahren erfüllt:

- Die Planung soll eine Nachverdichtung im geschlossenen Siedlungszusammenhang generieren (Maßnahme der Innenentwicklung)
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Die zu erwartende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
 - Gebiet für Wohngebäude = 2.627 m²
 - Grundflächenzahl = 0,4
 - Grundfläche = 0,4 x 2.627 m² = max. 1.050,8 m²
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgenommen (Landschaftsökologie & Umweltplanung – M. Wittenborg, Hamm, März 2019).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus

- der Planzeichnung,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen und Kennzeichnungen und
- der Zeichenerklärung.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Als Fachgutachten wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, (Landschaftsökologie & Umweltplanung – M. Wittenborg, Hamm, März 2019).

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,26 ha (2.627 m²) große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im Park“ liegt innerhalb der Gemarkung Ennigerloh und umfasst in der Flur 5 die Flurstücke 473, 2553 und 2554 und in der Flur 21 die Flurstücke 206, 1567 und 1568.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtzentrums von Ennigerloh. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich derzeit in baulicher Nutzung. Der südliche Teilbereich hingegen ist derzeit unbebaut und mit unterschiedlichen Bäumen und Gehölzen bewachsen. Durch den das Gebiet querenden öffentlichen Fußweg erhält der südliche Bereich in gewisser Weise den Charakter einer Parkanlage.

Die Umgebung des Vorhabengebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Südlich des Gebietes befindet sich ein Altenwohnheim. Die zwei Bestandsgebäude Clemens-August-Straße 36 und 38 sollen rückgebaut werden. Eines der Gebäude steht bereits leer.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Clemens-August-Straße begrenzt. Diese ist eine Straße mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen in Form von Aufpflasterungen, Bremsschwellen und einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h.

Anbindung an den überörtlichen Verkehr erhält das Plangebiet über die Clemens-August-Straße an die Landesstraße 792, welche in Ost-West-Richtung verläuft. Die Bundesstraße 475 verläuft in Nord-Süd-Richtung und tangiert Ennigerloh im Westen.



Abbildung 1: Blick von Norden auf die rückzubauenden Gebäude entlang der Clemens-August-Straße (eigene Aufnahme)



Abbildung 2: Blick von Südwesten in Richtung des Plangebietes (eigene Aufnahme)



Abbildung 3: Blick von Nordwesten in das Plangebiet entlang des Jessay-Weges (Fußweg) aus der Clemens-August-Straße (eigene Aufnahme)



Abbildung 4: Blick in Richtung Südwesten auf das benachbarte Gebäude des Altenheimes (eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund südöstlich benachbarte Wohngebäude (eigene Aufnahme)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in der Ortslage Ennigerloh über die Buslinie R61, R62, R63 und R75 des RVM Regionalverkehr Münsterland GmbH in Richtung Beckum, Warendorf, Ennigerloh-Wiggersberge sowie Oelde vorhanden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen zum Plangebiet sind die Haltestelle Ennigerloh-Markt in ca. 450 m Entfernung und die Haltestelle Ennigerloh-Schleebergstraße die sich in einer Entfernung von ca. 250 m befindet.



Abbildung 6: Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab

4.2 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan (siehe Abbildung 7). Die Fläche ist somit dem Innenbereich zuzuordnen.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bezüglich des Maßes der Bebauung wurden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Als Bauweise wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben. Im Rahmen der Baugestalt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45 ° zulässig.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist die Wegeparzelle mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke belastet.

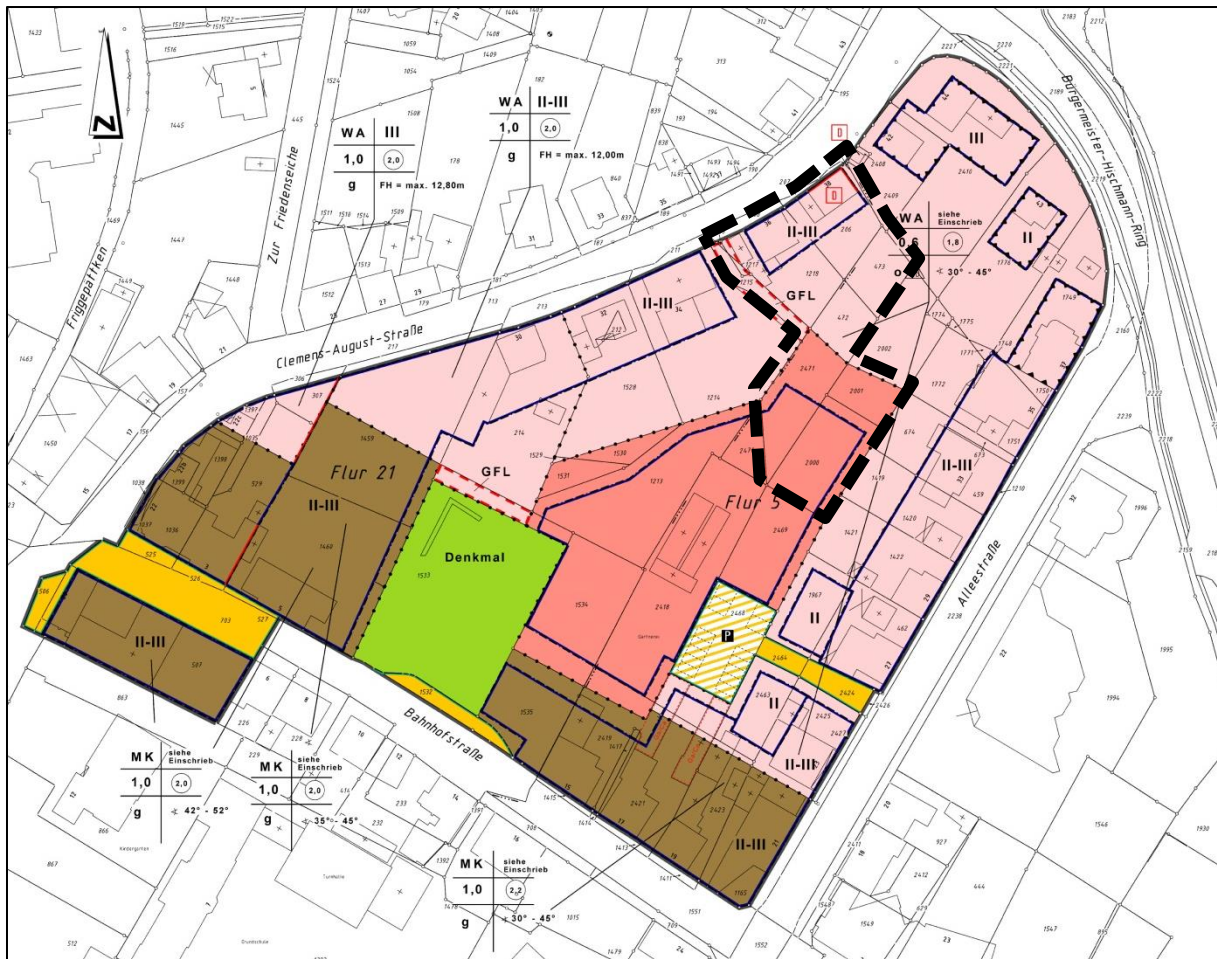


Abbildung 7: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“, ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die Bauleitplanung erfüllt somit die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich innerhalb des Plangebietes ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt (siehe Abbildung 8).

Die Darstellung von „Wohnbauflächen“ grenzt westlich, nördlich sowie östlich an das Plangebiet an. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf auf.

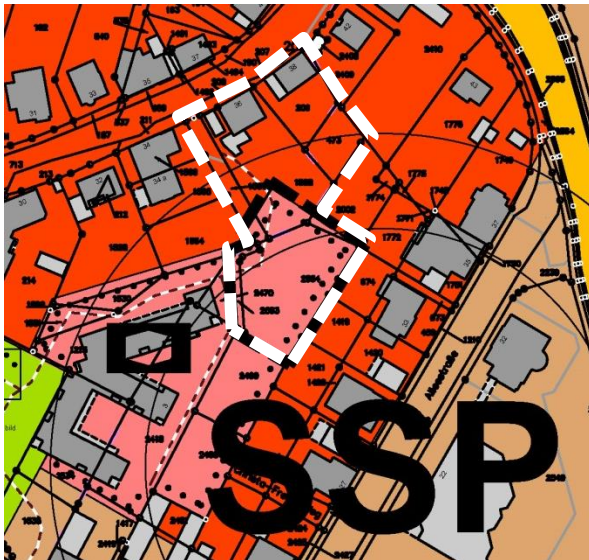


Abbildung 8: Zur Zeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab

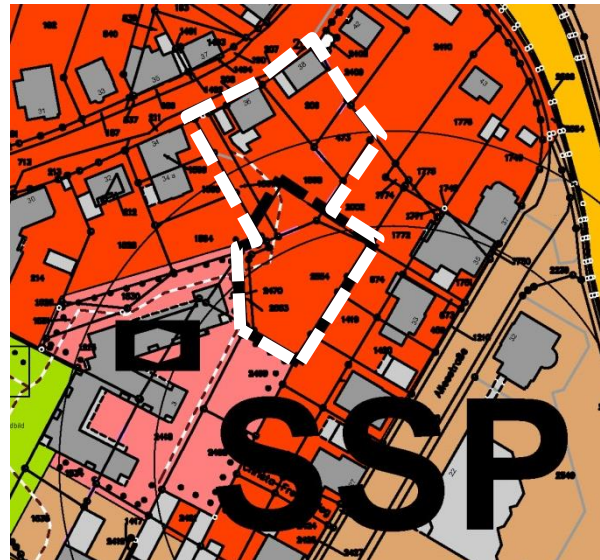


Abbildung 9: Im Wege der Berichtigung angepasster Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche (siehe Kapitel 7.1) ist somit nicht gem. § 8 (2) BauGB gänzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, da in dem Bereich Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist in Anbetracht der Anwendung des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) nicht der Fall, da es sich um eine Nachverdichtung handelt und die berichtigende Anpassung des Flächennutzungsplanes nur eine geringfügige Angleichung in den Randbereichen beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohnbauflächen) (siehe Abbildung 9). Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.

Die zeichnerische Vorher-Nachher-Darstellung der Anpassung im Wege der Berichtigung befindet sich im Anhang dieser Begründung.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit vorliegender Planung soll der Bedarf der Stadt Ennigerloh an Wohnbauflächen im Mehrfamilienhaussegment und somit im Bereich der Miet- bzw. Eigentumswohnungen gedeckt werden.

Die derzeit bestehenden Gebäude im Plangebiet zurückgebaut werden.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vor (siehe Abbildung 10). Das Gebäude an der Clemens-August-Straße sollen zehn Wohneinheiten und das rückwärtig liegende Gebäude soll acht Wohneinheiten beinhalten. Als privaten Freisitz werden die im Erdgeschoss angeordneten Wohnungen einen ebenerdigen Garten und die im 1. OG befindlichen Wohnungen einen vorstehenden Balkon erhalten. Die im Staffelgeschoss befindlichen Wohnungen weisen den privaten Freisitz als Dachterrasse auf. Alle Freisitze sind in südöstliche bzw. südliche Richtung, zur straßenabgewandten Seite, ausgerichtet.

Städtebaulich fügen sich die geplanten Baukörper gut in das Umfeld ein. Es sind zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Dieses Staffelgeschoss springt auf allen Gebäudeseiten zurück.

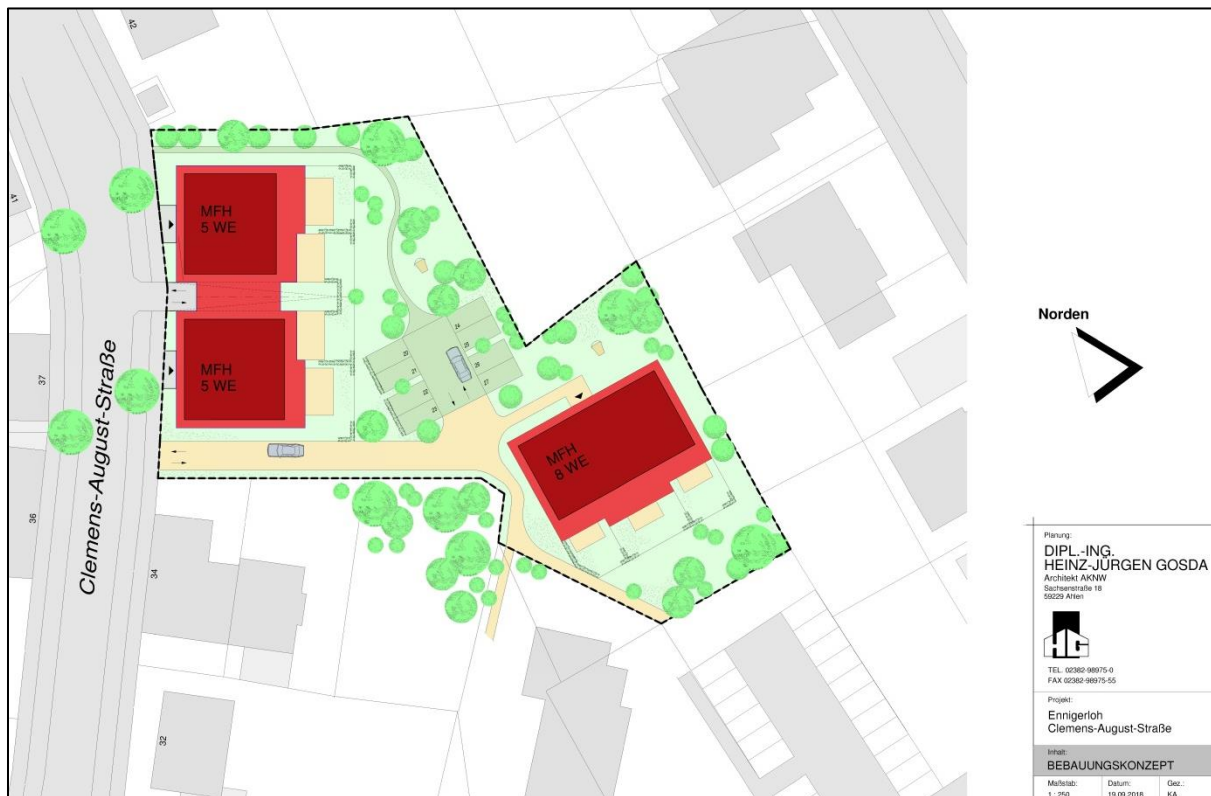


Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Gosda-Bau Immobilien GmbH, Stand 09/2018), ohne Maßstab

Erschlossen wird das Gebiet über die nordwestlich angrenzende Clemens-August-Straße. Der benötigte Stellplatzbedarf wird zum großen Teil in einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen untergebracht (siehe Abbildung 11). Die zugehörige Zufahrt liegt an der Clemens-August-Straße mittig unter dem straßenzugewandten Baukörper. Zusätzlich sind acht oberirdische Stellplätze im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Die Zufahrt zu den offenen Stellplätzen, welche sich im Zwischenbereich der beiden Gebäude befinden, erfolgt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze über die bereits heute mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Wegeparzelle.

Der heutige bereits vorhandene Fußweg wird entsprechend auf der benötigten Länge zur Zufahrt ausgebaut.

Um eine fußläufige Querung des Quartiers auch in Zukunft sichern zu können, wurden die bereits vorhandenen Fußwege in das Plankonzept der Mehrfamilienhausbebauung aufgenommen. Diese werden mit einem entsprechenden Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

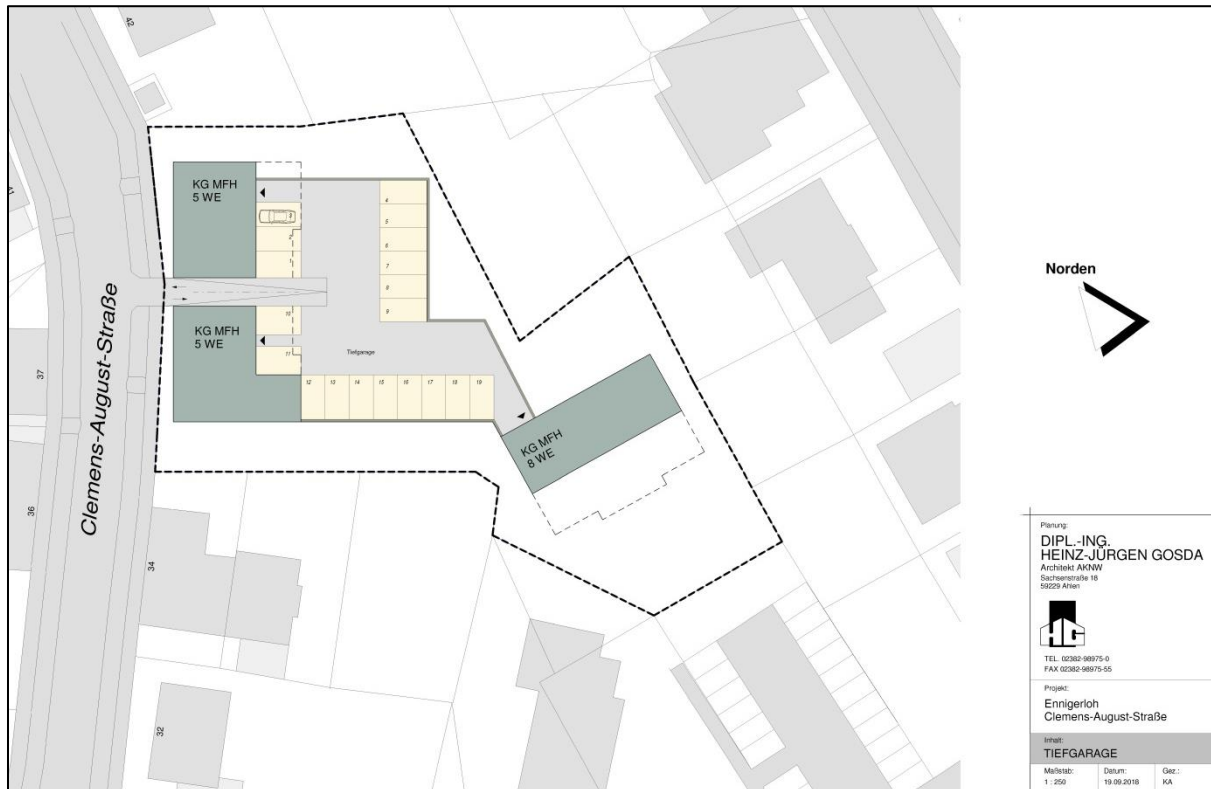


Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Gosda-Bau Immobilien GmbH, Stand 09/2018), ohne Maßstab

Das Gebäude an der Clemens-August-Straße ist mit einem flach geneigten Satteldach geplant. Das rückwärtige Gebäude weist ein flach geneigtes Pultdach auf.

Die Wände von allen geplanten Gebäuden des Ensembles werden in hellen Farbtönen verputzt. Für den straßenzugewandten Baukörper ist im Bereich des Staffelgeschosses eine Holzverkleidung vorgesehen. Die Dachflächen sollen in Farbtönen im grauen Farbspektrum eingedeckt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet besteht das konkrete Vorhaben einer Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund werden dementsprechende Festsetzungen gezielt getroffen. Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Somit wird kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret auf das Planungsziel abgestellt.

Es wird festgesetzt:

Das Baugebiet dient der Unterbringung von Wohngebäuden.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude.*

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des derzeit für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Vorhabenplanung auf 1,2 festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Hinsichtlich der baulichen Höhen wird für das Plangebiet eine Dimensionierung, welche sich aus der Umgebung des Plangebietes ableiten lässt, festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart des städtebaulichen Umfeldes mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und begünstigt so das Einfügen der neuen Bebauung in das Umfeld. Zudem ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig.

Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die Traufhöhen sollen bei dem geplanten Gebäude mit Satteldach auf maximal 10,00 m, die Wandhöhen maximal 7,50 m und die Firsthöhe auf maximal 13,00 m beschränkt werden.

Die Gebäudehöhe bei einseitigen Pultdächern sowie bei Flachdächern wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Gebäude mit Pultdach dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m und Gebäude mit Satteldach eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m aufweisen.

Zur Definition der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO die Oberkante der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße (Clemens-August-Straße) festgesetzt.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang, für die Lage im Zentrum von Ennigerloh, verträgliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen für das Gebäude an der Clemens-August-Straße auf zehn Wohnungen und für das rückwärtige Gebäude auf acht Wohnungen beschränkt werden.

Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs sowie dem geplanten Maß der Bebauung zuträglich.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese so entstehenden „Baufenster“ sind aufgrund des Vorhabenbezuges auf die Lage der einzelnen Baukörper zugeschnitten. Dies erscheint vor allem vor dem Hintergrund des hier vorliegenden konkreten Vorhabenbezuges sinnvoll.

7.4 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Bei der Errichtung von Wohnhäusern wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem selbigen Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Die geplante Tiefgarage ist nur innerhalb der dementsprechend gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Mithilfe der Tiefgarage, die 19 Stellplätze umfasst, soll der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum sowie oberirdisch auf dem eigenen Grundstück gemindert werden. Offene, oberirdische Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich 8 Stellplätze vorgesehen. Diese sind ebenfalls nur in der entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 75 m³ Rauminhalt im Sinne des § 62 (1) Ziffer 1 BauO NRW (z.B. ein kleines Gartenhäuschen, ein Kellerersatzraum, Geräteschuppen) sowie Einfriedungen.

7.5 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung wird über die nordwestlich angrenzende Clemens-August-Straße gesichert. Innerhalb des Plangebietes werden keine gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche deklarierte Flächen festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Im Plangebiet wird der querende Fußweg bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 2554, Flur 5, ausgebaut und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB, zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger und des Weiteren mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Dieses gewährleistet den Ver- und Entsorgungsbetrieben eine Zugangsberechtigung zur Unterhaltung der dort befindlichen Kanäle und Leitungen. Weiterführend erhält diese Festsetzung die öffentliche Wegeverbindung im Quartier.

Weiter wird der in Richtung Süden fortführende Fußweg mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld und zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Baugestalt innerhalb des Plangebietes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 89 BauO NRW getroffen werden.

Die folgenden baugestalterischen Festsetzungen sollen eine einheitliche Gestaltung aller geplanten Gebäude im Vorhabensbereich gewährleisten:

Im Vorhabensgebiet sind Satteldächer, flach geneigte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Um den grünen Charakter der Stadt Ennigerloh zu erhalten und auch im Plangebiet fortzuführen, wird die Festsetzung getroffen, dass Vorgärten sowie Gärten als grüne Vegetationsfläche herzurichten, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist somit nicht zulässig. So ist das

Ziel, dass die Befestigung der Vorgartenfläche maximal 30 % beträgt. Mit vorgenannten Festsetzungen sollen Steingärten und großflächige Schotterungen vermieden werden. Die Definition des hier genannten Vorgartens umfasst den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann nach wie vor über den örtlichen Versorger erschlossen werden.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im Bestandsbebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“ ist unter Hinweis V. verzeichnet, dass im Geltungsbereich die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h gesichert ist. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Sowohl die Schmutz- als auch die Niederschlagswasserableitung sollen im Trennsystem erfolgen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungseignung der anstehenden Böden wird laut Auskunft der Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) als ungeeignet bewertet. Mulden-Rigolen-Systeme können für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers verwendet werden. Für das Plangebiet wird eine schwache Staunässe (Stufe 2) angegeben.

8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Der Anschluss des Gebietes an die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie mit fernmeldetechnischen Einrichtungen kann über die jeweils im Stadtgebiet zuständigen Versorger erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die benötigte Straßenverkehrsfläche, die Clemens-August-Straße, ist im Bestand mit einer ausreichenden Querschnittsbreite vorhanden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung sowie den Gehölzbestand geprägt. Durch den vorhandenen, das Grundstück querenden, Fußweg, wird die Wirkung eines kleinen innerstädtischen Parkgeländes generiert. Jedoch suggeriert das Gelände keinerlei Aufenthaltsqualität, da Freiflächen oder entsprechendes Mobiliar fehlen. Das Gebiet wird lediglich als Transitraum genutzt.	Mit vorliegender Planung werden eine Neubebauung anstelle der Bestandsgebäude sowie eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ermöglicht. Gegenüber der bestehenden Nutzung werden die dort entstehenden Emissionen durch die geplante Wohnbebauung geringfügig zunehmen. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Pflanzen und Tiere	Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. <i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag folgt im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.</i>	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Naturraum und	Das Plangebiet befindet sich im	Das vorhandene Landschaftsbild

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Landschaft	Zentrum der Stadt Ennigerloh. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der Lage kaum naturnahe Strukturen oder landschaftsbildende Elemente vorhanden.	wird aufgrund der innerstädtischen Lage durch das Vorhaben nicht berührt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Boden/ Fläche	Das Plangebiet ist derzeit im hinterliegenden Bereich baulich ungenutzt und mit verschiedenen Gehölzen bewachsen. Bei dem anstehenden Bodentyp im Plangebiet handelt es sich um Pseudogley-Braunerde mit schwacher Staunässe (Stufe 2). Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist laut BK 50 NRW nicht bewertet.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ein Versiegelungsgrad erreicht, der im Plangebiet noch Freiflächen bereithält auf denen sich die Bodenfunktion erhalten lässt. Bodenerosionen durch Wind und Wasser sind aufgrund der ebenen Lage nicht zu erwarten. <i>Überwiegend keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Gewässer/ Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch wird durch das Vorhaben kein Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich tangiert. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Aufgrund der geplanten, gegenüber der bestehenden GRZ gleichwertigen GRZ von 0,6, werden die Grundwasserneubildungsrate und die Staufunktion von Niederschlagswasser nicht merklich verringert bzw. verändert. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Ennigerloh. Das Gebiet ist somit einem Stadtklimatop zuzuordnen. Vorhandene Vegetationsstruktur hat aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nur eine geringe Auswirkung auf das Lokalklima. Ausgleichende Funktion für die Luft-hygiene übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen, welche die Ortslage Ennigerloh umgeben.	Mit der vorliegenden Planung wird sich die lufthygienische Situation, aufgrund der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches, im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst nicht merklich verändern. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach heutigem Kenntnisstand	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	kein Baudenkmal. Bodendenkmale sind in dem Gebiet ebenfalls nicht bekannt.	Sachgüter. <i>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da das Plangebiet bereits durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen in den natürlichen Funktionen beeinträchtigt ist. Ebenfalls ist die im Plangebiet vorhandene Vegetationsstruktur durch die Lage im Zentrum der Ortslage Ennigerloh entsprechend anthropogen geprägt. Eine nachteilige Auswirkung auf die Schutzgüter ist daher nicht zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG- Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 39 und 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten, sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen. Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Im Plangebiet wurden im Zuge der Untersuchung zu einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden (Landschaftsökologie & Umweltplanung – M. Wittenborg, Hamm, März 2019).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

Fällarbeiten:

Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen ausschließlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeit-

räume (30.09.bis 01.03.) durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten.

Fällarbeiten sollten generell nur auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden.

Abriss / Rückbau:

Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Juni bis August) durchgeführt werden. Der Zeitraum im Winter (zwischen Ende Oktober und Ende März) wird somit als Bauzeitenfenster für Abrissarbeiten festgeschrieben.

Entkernungs- und Rückbaumaßnahmen in den Gebäuden können ganzjährig durchgeführt werden.

Für den Fall, dass die o.g. Bauzeitenregelungen nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung werden entsprechend der getroffenen Festsetzungen Flächen in Anspruch genommen.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden wurde gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um stark lehmig-sandige Pseudogley-Braunerde. Laut BK 50 weist der anstehende Boden eine mittlere nutzbare Feldkapazität mit geringem Stauwassereinfluss auf.

Aufgrund der in Kapitel 1.1 genannten Standortfaktoren und der Lage des Plangebietes im Zentrum von Ennigerloh sind die Beeinträchtigungen durch die Überbauung aus umweltschutzrechtlicher Sicht vertretbar.

10.2 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie oder die Installation von Anlagen zur Nutzung der Geothermie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der

Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

10.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach heutigem Kenntnisstand kein Baudenkmal. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind somit nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

10.4 Kampfmittel

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

10.5 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Bielefeld / Ennigerloh, März 2019

Verfasser:

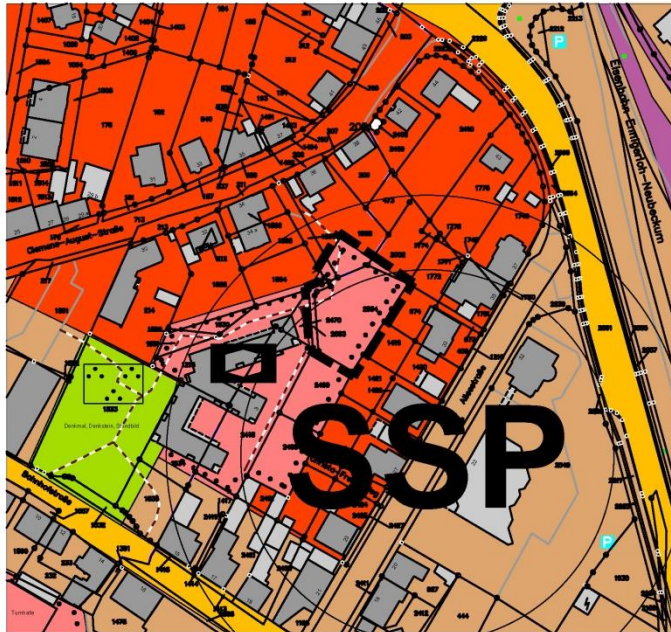
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anhang 1:



Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh Anpassung im Wege der Berichtigung

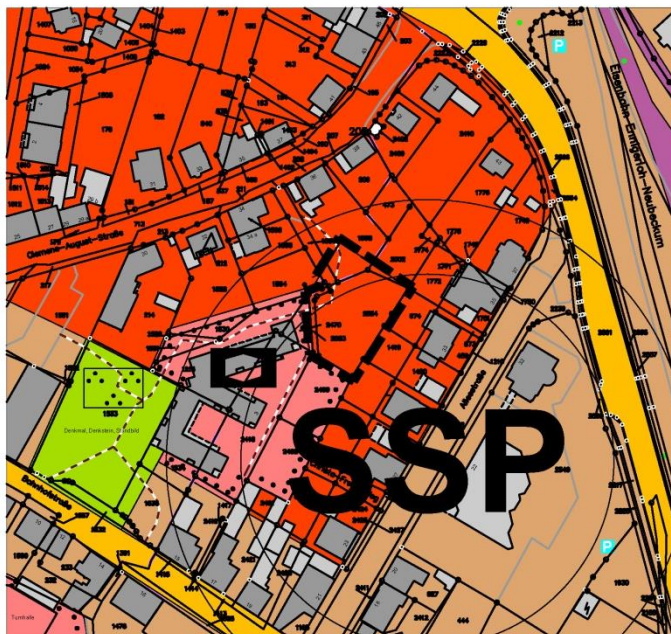
z.Zt. wirksame Fassung



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten und Jugendheim)

Anpassungsbereich



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten und Jugendheim)

0 25 50 75 100 125m

Maßstab im Original 1 : 2.500

17.12.2018 Nu.

Drees & Huesmann
Architekt-Planer
Praxis

Drees & Huesmann PartGmbH
Architekt-Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72380
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de