



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Westlicher Ortsauftakt Enniger“**

#### **4. Änderung**

#### **Begründung**

**Januar 2018**

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Bergbau
  - 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.3 Erschließung und Verkehr
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.6 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ ist Ende der 1990er Jahre aufgestellt worden, um zwischen Hauptstraße und Voßbach im Westen von Enniger eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich am Duktus der für die Region charakteristischen, dorfbaulichen Formen und Gebäudetypologien orientiert. Um das zu erreichen, sind die geplanten Baukörper um die beiden Erschließungsstiche aus der Hauptstraße (heute Straße im Pluggenhof) vor allem hofartig zueinander platziert worden. Dazu wurden sie in ein- und zweigeschossiger Bauweise wechselnd frist- und traufständig zur Hauptstraße angeordnet. Auch wurden regionaltypische Materialien (z. B. überwiegend roter Klinker für Fassaden) und Dachformen (durchgängig Satteldach) vorgegeben. Im Rahmen der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die ursprünglich sehr engen Vorgaben des Ursprungsplans einzelner Anpassungen bedurften. Dazu wurde der Ursprungsplan bereits zweimal unter Beibehaltung der Grundidee geändert. Eine dritte Änderung ist bislang nicht abgeschlossen worden.

Im Südwesten und Südosten sind noch zwei Grundstücke unbebaut geblieben. Hier beabsichtigt ein Vorhabenträger nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses. Auch für diese konkreten Vorhaben ist heute die Änderung der hier geltenden Festsetzungen erforderlich, wobei der grundlegende Leitgedanke der hofartigen Bebauung aus ein- und zweigeschossigen Bauten auch weiterhin beibehalten wird. Auch die generelle Prägung durch symmetrische Dachformen wird beibehalten. Um für das Mehrfamilienhaus eine angemessene, effektive Ausnutzung zu ermöglichen, wird hier aber eine gewisse Anpassung durch die Zulässigkeit eines flacher geneigten Walm-dachs aufgenommen, um die Ausbildung eines Staffelgeschosses zu unterstützen und gleichzeitig die Maßstäblichkeit einer dörflichen Bebauung zu wahren.

Die nun geplanten Gebäude weichen überwiegend in Bezug auf die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung von den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans ab. Um die Bebauung auf den verbliebenen Restflächen umsetzen zu können, ist daher die vorliegende 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) erforderlich. Mit Blick auf die Rahmenbedingungen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die Planänderung wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt nördlich der Hauptstraße am westlichen Ortseingang des Ennigerloher Ortsteils Enniger. Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung sind zwei noch unbebaute Grundstücke an getrennten Standorten in der Straße Im Pluggendorf. Das zusammen etwa 1.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Enniger, Flur 20 im Einzelnen die Flurstücke 406 als Geltungsbereich 1 (etwa 1.100 m<sup>2</sup>) und 431 als Geltungsbereich 2 (etwa 500 m<sup>2</sup>).

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ erlangte im Jahr 1999 Rechtskraft. Dieser weist die Flächen nördlich der Hauptstraße als allgemeines Wohngebiet aus. Ebenfalls werden die konkrete Erschließung sowie öffentliche Grünflächen z. T. als Ausgleichsflächen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bislang 2 Änderungsverfahren angepasst. Die eingeleitete 3. Änderung wurde bislang nicht abgeschlossen. Die rechtskräftigen Änderungen betreffen i. W. Anpassungen der überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze.

#### **3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Die mit dem Ursprungsplan vorbereitete Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße am westlichen Ortseingang von Ennigerloh ist inzwischen weitgehend umgesetzt. Lediglich die Flächen der vorliegenden Geltungsbereiche 1 und 2 sind noch nicht bebaut. Entlang des nördlich fließenden Voßbachs bestehen jeweils zwei kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser mit Firstrichtungen etwa parallel zur Hauptstraße. Dazwischen ist ein längeres, schmales Mehrfamilienhaus mit Firstrichtung senkrecht zur Hauptstraße errichtet worden. Die Gebäude sind „1 ½-“ bis zweigeschossig ausgeprägt und verfügen über Satteldächer mit 45°- 48° Dachneigung. Sie sind regionaltypisch mit rotem Klinker sowie roten und anthrazitfarbenen Dächern versehen. Sie sind durch die Ringerschließung der Straße „Im Pluggendorf“ an das örtliche Erschließungsnetz angebunden.

Die beiden noch unbebauten Flächen des Plangebiets im Südosten und Südwesten des Quartiers stellen sich als Rasen/Wiese ohne Gehölze dar und werden zum Teil untergeordnet als Stellplatz genutzt. Hier ist eine Bebauung bereits auf Grundlage des Ursprungsplans und der Änderungen zulässig, die aber bislang noch nicht erfolgt ist.

Auf der Nordseite der Hauptstraße ist in der jüngeren Vergangenheit ein Fuß-/Radweg errichtet worden, der im Südwesten in das Plangebiet hinein reicht und auf Höhe der Querungshilfe über die Hauptstraße am Ortsausgang endet.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von der gewachsenen Struktur entlang der Hauptstraße im Süden und Osten. Hier sind i. W. Wohnbauungen vorrangig mit Satteldach und teilweise Einzelhandel- oder Gastronomienutzungen im Erdgeschoss vorzufinden. Vereinzelt befinden sich auch gewerbliche Gebäude im Umfeld, wie etwa der K + K Verbrauchermarkt südwestlich des Plangebiets. Die Gebäudedimensionen differieren zwischen „1 ½-“ bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, größeren Mehrfamilienhäusern und Hofgebäuden i. W. entlang der Hauptstraße. Im Westen und Norden schließt der freie Landschaftsraum an den Geltungsbereich an. Entlang des Voßbachs im Norden stocken abschnittsweise lockere, lineare Gehölzstrukturen.

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem aktuellen **Landesentwicklungsplan LEP NRW** ist die Siedlungsentwicklung vorrangig als Innenentwicklung weiterzuvorführen. Im **Regionalplan Münsterland** sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Aktivierung bislang unbebaut gebliebener Restflächen im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* dar. In der vorliegenden Planung wird das bestehende allgemeine Wohngebiet beibehalten. Die Planung ist somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.4 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** oder im **Biotopkataster NRW** geführte **schutzwürdige Biotope**<sup>1</sup> mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Östlich des Geltungsbereichs in etwa 300 m Entfernung beginnt entlang der Hauptstraße eine im Alleenkataster NRW<sup>2</sup> verzeichnete **Allee mit Winter-Linden (AL-WAF-0122)**. Etwa 320 m südöstlich befindet sich ein **schutzwürdiges Biotop** mit der Bezeichnung „Eichen-Hainbuchenwälder am ehemaligen Haus Neuengraben, westlich Enniger“ (BK-4113-0400). In weiterer Entfernung liegt zudem im Süden das Landschaftsschutzgebiet Sundern Haus Vorhelm.

### 3.5 Gewässer

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

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Alleenkataster NRW, Februar 2015

### 3.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und 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.

Auf dem Großteil der Flächen fallen gemäß **Bodenkarte** NRW<sup>3</sup> sandige und schluffige Lehm Böden als Gley, Pseudogley-Gley und Gley-Pseudogley an. Diese weisen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, bei tiefen oder abgesenkten Grundwasserständen meist hohe nutzbare Wasserkapazität und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht meist 4 dm – 8 dm unter Flur und ist zum Teil abgesenkt.

Untergeordnet treten im südlichen Bereich zudem Sandböden als Gley-Podsol, stellenweise Pseudogley-Podsol, z. T. Plaggenesch auf. 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 sowie der weiteren Nutzungen der Flächen diese Böden bereits weitgehend überprägt worden sind.

In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW<sup>4</sup> ist für beide Böden keine Schutzwürdigkeit verzeichnet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der **Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen, Landesbetrieb**, in Bezug auf Baugrund/Ingenieurgeologie und Mutterboden Folgendes mitgeteilt:

*Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.*

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

### 3.7 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 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.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen für das Plangebiet nicht vor. Bauvorhaben sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen grundsätzlich nicht 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 ist zu verständigen.

### 3.8 Bergbau

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die **Bezirksregierung Arnsberg** in Bezug auf bergbauliche Belange Folgendes mitgeteilt:

*Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Warendorf“**. Eigentümer des Bergwerksfelds „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.*

### 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**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 Plangebiet ist bislang durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ mit dem Stand seiner 1. Änderung überplant. Nun beabsichtigt ein Vorhabenträger die einzigen beiden noch unbebaut gebliebenen Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus im Südwesten und einem Doppelhaus im Südosten zu bebauen. Wie schon im Ursprungsplan, sind auch künftig in der Grundform rechteckige Baukörper vorgesehen. Diese sollen für eine möglichst effektive Nutzung jedoch kompakter ausgeprägt werden. Daher sollen die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst werden. Sie werden in enger Anlehnung an die aktuelle Vorhabenplanung knapp gefasst, ergänzende Regelungen der Baukubatur werden für die beiden Geltungsbereiche des vorliegenden Plangebiets daher nicht mehr als erforderlich angesehen. Regelungen zur Platzierung der Stellplätze (auch der Fahrradstellplätze = Nebengebäude) sollen ebenfalls nach den aktuellen Vorhaben angepasst werden.

Für das Mehrfamilienhaus sind zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, einer Firsthöhe von etwa 11 m und Walmdach vorgesehen. Insgesamt sollen fünf Wohnungen in diesem Gebäude untergebracht werden. Nur im Geltungsbereich 1

(= Südwesten) erfolgen daher ergänzend die entsprechenden Anpassungen der Festsetzungen zu den Bauhöhen, zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zur Baugestaltung. Darüber hinaus wird hier die inzwischen ebenfalls auch zur Ortseinfahrtsgestaltung umgesetzte Führung eines Fuß- und Radwegs auf der Nordseite der Hauptstraße bis zur Querungshilfe am westlichen Ortseingang von Enniger planungsrechtlich nachvollzogen.

Die geänderten Festsetzungen dienen insgesamt der Aktivierung noch unbebauter Flächen im Siedlungszusammenhang für eine effektive, bedarfsgerechte Wohnnutzung bei gleichzeitiger grundlegender Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption für den Ortseingang im Westen von Enniger.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Die vorliegende Planänderung betrifft geringe Anpassungen und Neuordnungen des Ursprungsplans. Sie wird daher als „Deckblatt“ durchgeführt. Dabei sind die konkreten Änderungen in der Planzeichnung benannt, im Übrigen bleibt der geltende Bebauungsplan (hier vB-Plan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ mit dem Stand seiner 1. Änderung) unberührt und gilt weiter. Die fortgeltenden Festsetzungen werden nicht erneut begründet, dazu wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen.

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der dargelegten Planungsziele erfolgen in beiden Geltungsbereichen folgenden Anpassungen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze werden entsprechend der aktuellen Vorhaben neu geordnet. Dabei halten die überbaubaren Flächen jeweils 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze und im Geltungsbereich 1 zur neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Süden.
- In Bezug auf das konkrete Projekt wird die Festsetzung, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten sind, nicht übernommen. Die nach dem aktuellen Vorhaben für das Mehrfamilienhaus vorgesehenen acht Stellplätze werden für die geplanten fünf Wohnungen (= durchschnittlich 1,6 Stellplätze je Wohnung) als ausreichend angesehen. Auch damit liegt der Stellplatzschlüssel weiterhin über dem in Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude meist angewandten Ansatz von einem Stellplatz je Wohnung.
- Im Ursprungsplan sind Regelungen zur Kubatur der Baukörper enthalten, die konkrete Mindest- und Maximalwerte zu Längen und Breiten der Gebäude für die jeweiligen Flächen vorgeben. Eine solche Regelung wird nicht mehr für erforderlich angesehen, die auf die aktuellen Vorhaben bezogene Neuordnung der überbaubaren Flächen wird zur Erreichung der Planungsziele als ausreichend angesehen.

Mit der gleichen Zielsetzung sind für den Geltungsbereich 1 weitere Änderungen erforderlich:

- Für das geplante Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird eine Firsthöhe von maximal 11,0 m festgesetzt sowie die Traufhöhe auf 6,5 m – 7,5 m erhöht. Auf dem direkt östlich angrenzenden Grundstück sind bereits eine Firsthöhe von 10,0 m sowie ebenfalls eine erhöhte Traufhöhe bis

max. 6,05 m zulässig. Daher werden die festgesetzten Höhen im gegebenen Siedlungszusammenhang und mit Blick auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept als vertretbar angesehen.

- Im Ursprungsplan werden im Geltungsbereich 1 für Einzel- und Doppelhäuser nur zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. -einheit erlaubt. Um das Mehrfamilienhaus zu ermöglichen und somit der stetigen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, werden durch die vorliegende Änderung in diesem Bereich ausnahmsweise maximal 5 Wohnungen zugelassen. Eine ähnliche Regelung besteht bereits für das östlich angrenzende Grundstück, eine entsprechende Wohnanlage ist dort seit einigen Jahren vorhanden. Mit der Regelung wird gegenüber dem ursprünglich möglichen Spielraum nur eine zusätzliche Wohnung ermöglicht. Dies wird mit Blick auf den Quartierscharakter und das Erschließungssystem als verträglich angesehen.
- Für das Mehrfamilienhaus ist eine freistehende Nebenanlage in einem Abstand von weniger als 3 m zu Grundstücksgrenze vorgesehen, die dem geordneten Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen etc. dienen soll. Solche Anlagen mussten bislang in Garagen oder Carports integriert werden, für das Mehrfamilienhaus sind jedoch insgesamt offene Stellplätze vorgesehen. Durch die Anpassung der Festsetzung wird ein solcher Abstellraum nun auch freistehend ermöglicht, was aufgrund der beibehaltenen maximalen Ausdehnung auf 7,5 m<sup>2</sup> als städtebaulich verträglich eingestuft wird.
- Im Straßenverlauf der Hauptstraße ist vor einiger Zeit eine Mittelinsel angelegt worden, die sowohl der Verbesserung der Anbindung der multifunktionalen Nutzungen beidseits der Hauptstraße für Fußgänger und Radfahrer dient, als auch zur attraktiven Gestaltung der Ortseinfahrt beiträgt. Damit musste auch der Verlauf des Fuß- und Radwegs auf der Nordseite der Hauptstraße angepasst werden. Der neue Verlauf ist vor Ort bereits umgesetzt und wird mit dem Ziel der dauerhaften Gewährleistung dieser städtebaulich gewünschten Ausprägung durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs 1 berücksichtigt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

In Bezug auf die baugestalterischen Vorschriften wird im Geltungsbereich 1 zusätzlich zum Satteldach auch das Walmdach mit einer Dachneigung von 22°-35° zugelassen. Im Umfeld vor allem südlich der Hauptstraße sind teils bereits ähnliche Walmdächer vorhanden. Ein einheitlicher Siedlungscharakter entsprechend der vorhandenen dörflichen Prägung wird somit weiterhin gewahrt.

Darüber hinaus wird die Festsetzung der Außenwandflächen für das Mehrfamilienhaus durch die Zulässigkeit von verputzten Flächen in der Farbe altweiß im Umfang von bis zu 30 % je Gebäudeseite erweitert. Dadurch, dass diese Anteile untergeordnet sind, wird auch diesbezüglich weiterhin ein dorfgerechter gestalterischer Charakter des Wohngebiets erhalten bleiben.

Die weiteren baugestalterischen Vorschriften werden vorliegend nicht geändert. Dazu wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

#### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung ist über die Straße Im Pluggendorf gegeben. Diese bindet über zwei vorhandene Anschlüsse an die Hauptstraße (Landesstraße L 792) an. Das Erschließungskonzept wird durch die vorliegende 4. Änderung des vB-Plans nicht verändert. Zum ruhenden Verkehr wird auf Kapitel 5.1 verwiesen. Aus Gründen der Klarstellung werden ergänzend zu den ursprünglichen planungsrechtlichen Regelungen zur Erschließung die erforderlichen Sichtfelder festgesetzt, um eine verkehrssichere Ausfahrt aus diesen Stichstraßen in die Landesstraße unter Berücksichtigung des heute bestehenden Fuß-/Radwegs auf der Nordseite dieser Straße bereits auf Ebene des Bebauungsplans zu unterstützen.

Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Baurechts ist nicht mit einer relevanten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionskonflikte durch 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 unmittelbar nördlich der Hauptstraße (Landesstraße L 792) in Enniger.

Die Hauptstraße ist nach der Verkehrsstärkenkarte 2015 mit einer Verkehrsstärke von etwa 4.500 Kfz/24 h frequentiert. Die Planflächen sind somit durch Verkehrslärm vorbelastet. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen zum Verkehrslärmschutz. Mit der vorliegenden Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an die Hauptstraße heran, als dies bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig wäre bzw. gegeben ist.

Mit der Vorgabe der Firstrichtung senkrecht zur Straße künftig für beide Geltungsbereiche des Plangebiets wird die Ausrichtung der Wohnbereiche nach Westen, seitlich abgewandt von der Straße unterstützt. Das zu Grunde liegende Vorhaben sieht eine entsprechende Ausprägung auch konkret vor. Die Stadt geht somit davon aus, dass Belange des Verkehrslärmschutzes ausreichend auf Ebene der Projektplanung berücksichtigt werden können und sieht hier, wie bereits im Ursprungsplan, keinen Bedarf gutachterlicher Untersuchungen oder an Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz.

Durch die Planung kommt es allenfalls zu einem äußerst geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, dadurch, dass gegenüber den Möglichkeiten des Ursprungsplans eine zusätzliche Wohnung errichtet werden kann. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet. Auf Ebene der Bauleitplanung wird diesbezüglich kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

Die Hauptstraße ist abschnittsweise multifunktional genutzt, für das vorliegende Plangebiet relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind aber nicht erkennbar. Der inzwischen im südwestlichen Bereich der Ortseinfahrt angesiedelte Lebensmittelmarkt hatte das

bereits vorher rechtskräftig festgesetzte Wohngebiet im vorliegenden Plangebiet zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Planung rückt dieses nicht näher an den inzwischen vorhandenen Betrieb heran. Relevante Immissionsschutzbelange sind mit Blick auf den Gewerbelärm hier daher nicht erkennbar.

#### **b) Geruchsimmissionen, Landwirtschaft**

Aufgrund der Lage am Rand des Siedlungszusammenhangs sind ggf. Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld denkbar. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Auch sonstige Geruchsemittenten sind hier nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Siedlungsbestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung der entstehenden Gerüche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

#### **c) Sonstige Immissionen**

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsbereich 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**

Mit Blick auf die geringe Anpassung/Neuordnung in einem seit langer Zeit rechtskräftig überplanten und weitestgehend umgesetzten Wohnquartier kann die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Gleiches gilt für die Müllabfuhr. Auch die **Anforderungen des Brandschutzes** und die Löschwasserversorgung werden vor diesem Hintergrund auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die **Wasserversorgung Beckum GmbH** in Bezug auf die Trinkwasserversorgung mitgeteilt:

*Nördlich der Landesstraße weisen wir auf unseren Leitungsbestand hin und das vorhandene Schieberdreieck. Die Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt ca. 72 cbm/h und kann über die vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.*

*Diese Menge steht unter dem Vorbehalt, dass das Netz weiteren Anpassungen unterliegt und der Verbrauch Schwankungen unterworfen ist.*

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 ist bereits zu großen Teilen mit Wohnnutzungen bebaut. Die weiteren Flächen stellen sich als unbebaute Freiflächen im Siedlungszusammenhang dar. Gehölzbestand ist auf den überplanten Flächen nicht vorhanden.

Zur Durchgrünung bleibt es bei der Regelung des Ursprungsplans zur Anpflanzung von Bäumen. Demnach ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Baum oder Obstbaum zu pflanzen.

Weitere grünordnerische oder landschaftspflegerische Festsetzungen sind aufgrund der vorliegenden geringfügigen Anpassung im vorhandenen Wohngebiet nicht vorgesehen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und relevante Schwellenwerte der zulässigen Versiegelung unterschritten bleiben, wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird **von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen**. Zudem führen die vorgesehenen Änderungen nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzbezogenen oder zu anderen bedeutsamen, zusätzlichen Umweltauswirkungen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende 4. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es werden lediglich bestehende Baufenster und Nutzungsmaße in Anlehnung an das aktuelle konkrete Bauvorhaben angepasst.

Diese geringfügige Anpassung wird vor dem Hintergrund des Planungsziels der Mobilisierung von Flächen im Siedlungszusammenhang auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll angesehen.

### 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 NRW<sup>5</sup> 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*, *Fließgewässer*, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* eine Fledermausart (streng geschützt) und 27 Vogelarten (davon 17 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen.

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

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand

+ = sich verbessernd

- = sich verschlechternd

<sup>5</sup> 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

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln *Feldlerche*, *Baumpieper*, *Waldohreule*, *Rohrweihe*, *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 und seinem Umfeld handelt es sich um eine überwiegend bereits bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang, der heute bereits deutlichen Störeinflüssen aufgrund der vorhandenen und umgebenden Nutzungen sowie direkt angrenzenden Hauptstraße unterliegt.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben aufgeführten oder anderer planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende und umgebende 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.

Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planänderung werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen, es erfolgen lediglich geringe Anpassungen bestehender Baurechte. „Wirkfaktoren“ liegen in der ohnehin seit langer Zeit vorgesehenen, plangebemäßen Bebauung von zwei kleineren verbliebenen Rasen-/Wiesenflächen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotsstatbestände 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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

## 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu prüfen.

Die vorliegende 4. Änderung des vB-Plans beinhaltet i. W. geringe Verschiebungen und Anpassungen der Baufelder, der zulässigen Bauhöhen und einzelner baugestalterischer Regelungen. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans gelten weiterhin. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Damit werden keine über die bestehenden Möglichkeiten des Ursprungsplans hinaus gehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Somit werden **keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

## 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.

Die vorliegende 4. Änderung des vB-Plans schafft kein neues Baurecht über das vorhandene heraus, sondern ordnet lediglich überbaubare Flächen, Nutzungsmaße etc. geringfügig neu. Sie dient der Mobilisierung von bisher unbebauten Restflächen im Siedlungszusammenhang. Das Erschließungskonzept wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Planänderung hat somit **keine Auswirkungen** auf Belange des Klimas.

Grundsätzlich sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden 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 m <sup>2</sup> *
Geltungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet Straßenverkehrsfläche	1.040 60
Geltungsbereich 2 Allgemeines Wohngebiet	500
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1.600</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.04.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr sowie am 08.05.2017 durch den Rat der Stadt Ennigerloh gefasst worden. Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung etc. hat im Herbst 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurden im Dezember 2017/Januar 2018 durchgeführt.

### b) Planentscheidung

Die mit der Planung aktivierte, weitere bauliche Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang als sinnvoll angesehen. Ebenso kann die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Januar 2018

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:  
Planungsbüro Tischmann Schrooten