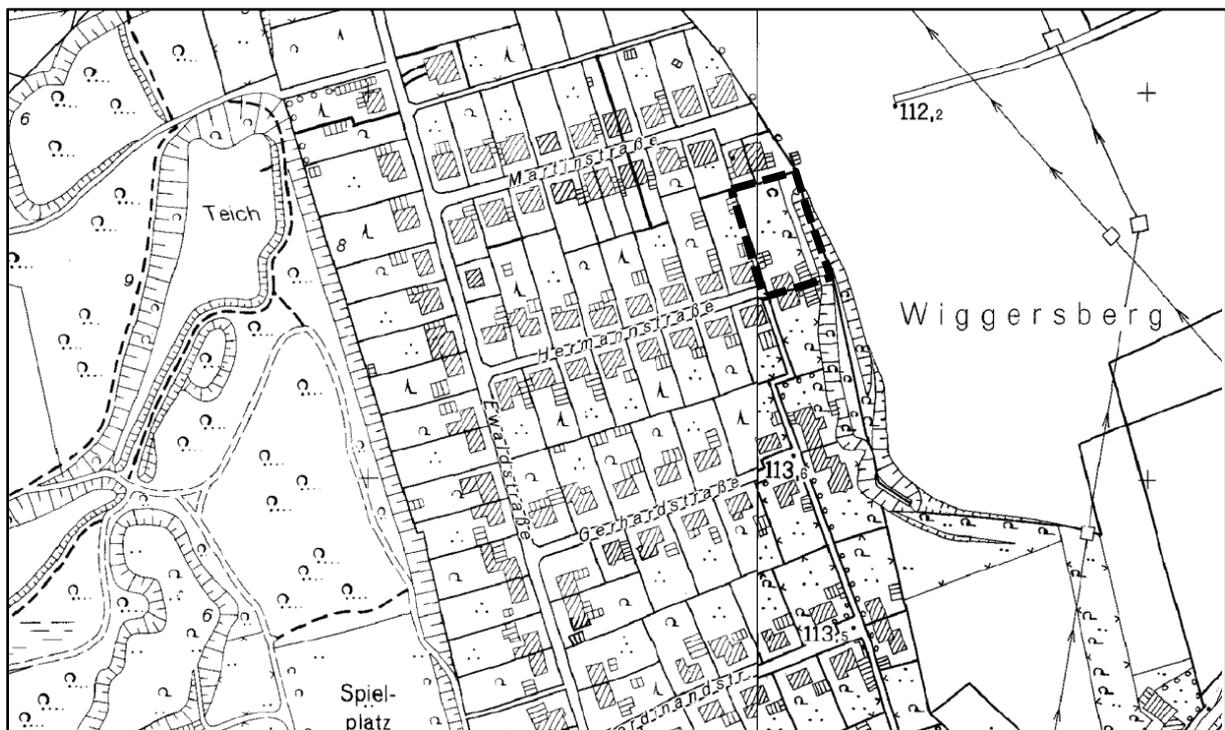


STADT ENNIGERLOH



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Hermannstraße 2“

Ortsteil: Ennigerloh
Plangebiet: südlich der Martinstraße, nordöstlich der Hermannstraße



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

24.10.2019

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.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	3
5.2	Flächennutzungsplan.....	3
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6.5	Nebenanlagen / Private Stellplätze	6
6.6	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	7
6.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	7
7	Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
8	Belange der Umwelt	7
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	7
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.3	Artenschutz.....	9
9	Auswirkungen der Planung	10
9.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	10
9.2	Belange des Klimaschutzes	10
9.3	Belange des Immissionsschutzes	11
9.4	Belange des Denkmalschutzes.....	11
9.5	Kampfmittel.....	12
9.6	Altlasten.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug ohne Maßstab

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Hermannstraße 2“

Ortsteil: Ennigerloh
Plangebiet: südlich der Martinstraße, nordöstlich der Hermannstraße

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 Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ennigerloh. Die Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befindet sich in Ennigerloh im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils, südlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Hermannstraße“. Der Antragsteller beabsichtigt ein weiteres Wohngebäude, genauer ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf seinem Grundstück zu errichten. Dabei handelt es sich um das Flurstück 606 der Flur 4. Das Grundstück ist bereits mit einer Doppelhaushälfte im südlichen Grundstücksbereich bebaut. Zu dem Grundstück gehört ebenfalls das Flurstück 117, ein schmaler Streifen südlich des Flurstückes 606. Die bisher als Garten genutzte Grundstücksfläche soll zukünftig wohnbaulich genutzt werden.

Das Plangebiet ist insgesamt knapp 1900 m² groß, wovon rd. 410 m² dem bestehenden Gebäude zugeordnet werden. Der Grundstücksbereich für die Realisierung des Vorhabens besitzt dabei mit einer Größe von knapp 1500 m², was für heutige Verhältnisse für eine nicht bebaute Gartenfläche unüblich groß ist, ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung Ennigerlohs.

Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist eine nutzungsstrukturelle und bauliche Eingliederung der mindergenutzten Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB sinnvoll. Somit kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden und gleichzeitig bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Der Grundstückseigentümerin des südlich angrenzenden Grundstücks Hermannstraße 18 (Flurstück 116, Flur 4) wurde das Angebot gemacht ebendieses Flurstück in den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung zu integrieren, um auch ihr bislang minder genutztes Grundstück baulich nutzbar zu machen. Hier bestand allerdings kein Interesse, sodass sich der Geltungsbereich nur auf die Flurstücke 606 und 117 der Flur 4 beschränkt.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnnutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Die Stadt Ennigerloh macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). 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, da das bereits im bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB gelegene Plangebiet unter der Schaffung entsprechender Planungsgrundlagen über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Hermannstraße 2“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (Änderungsbereich insgesamt: 1.900 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

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 8.1).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes befindet sich in Ennigerloh. Er liegt südlich der Martinstraße, sowie nordöstlich der Hermannstraße und umfasst fast vollständig das Flurstück 606 sowie 117 der Flur 4, Gemarkung Ennigerloh. Das Plangebiet umfasst eine Größe von knapp 0,19 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

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

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wird bislang als privater Garten von den Bewohnern der Hermannstraße 17 (Flurstück 606 und 117, Flur 4) genutzt. Dieser besteht überwiegend aus Rasenfläche mit vereinzelt Sträuchern und Gehölzen in den Randbereichen. Der südliche Bereich ist mit einer Doppelhaushälfte (Hermannstraße 17) bebaut.

Es befindet sich zurzeit zwei Garagen in dem Grundstücksbereich, in dem das Vorhaben realisiert werden soll

Das Plangebiet befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Hermannstraße“ an den Gel-

bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Dem Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird die Planaufstellung somit gerecht.

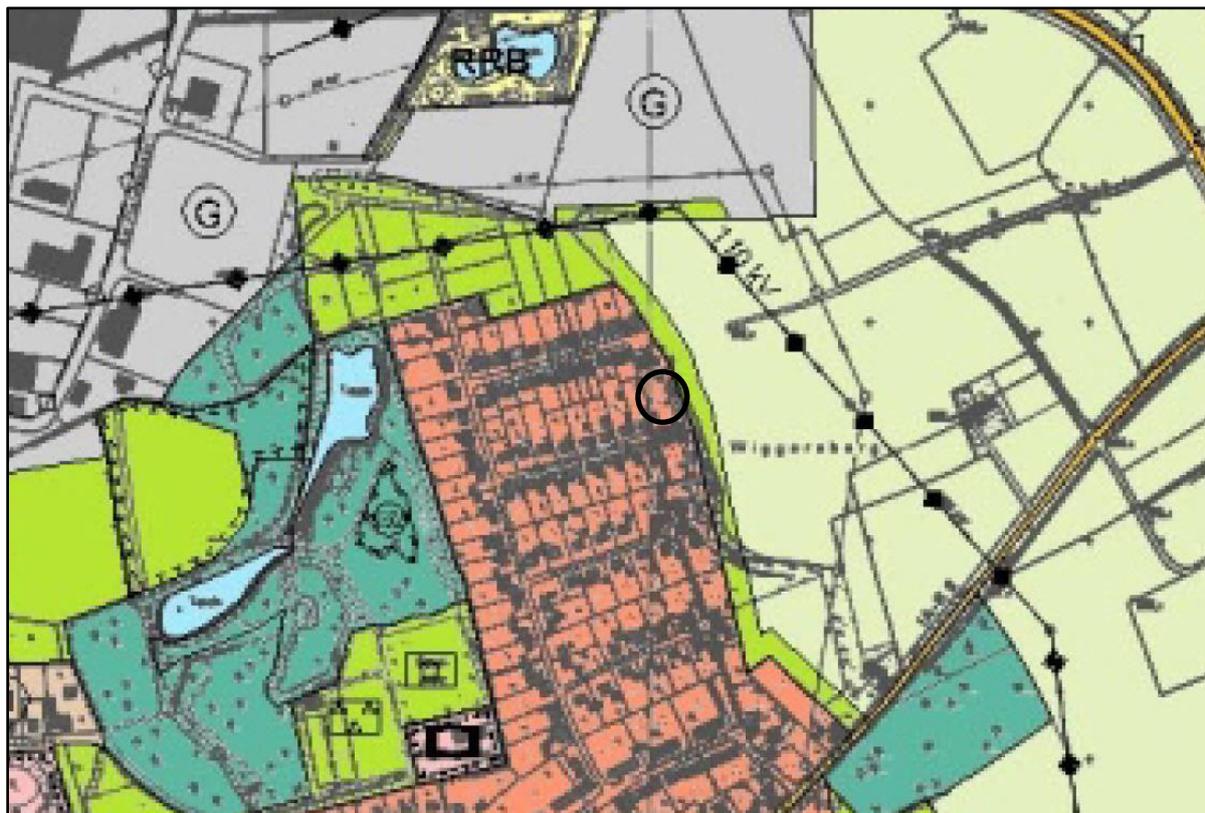


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Gegenstand der Aufstellung ist dabei das beantragte Vorhaben, den privaten Garten wohnbaulich nutzbar zu machen und mit einem Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung zu bebauen.

Um das Plangebiet in einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Umfeld zu bringen, sollen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung vorgenommen werden. Demnach soll eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet entstehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll in dem Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sodass sich das Plangebiet in die direkte Umgebung eingliedert, in der hauptsächlich Wohnbebauung vorzufinden ist. Im Zuge der angestrebten Innenentwicklung sollen jedoch auf lange Sicht auch weitere wohnverträgliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, ermöglicht werden. Dazu gehören beispielsweise Büros, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe, die neben dem Wohnen bestehen können, ohne dieses dabei zu stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4(2) Ziffer 3 BauNVO,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Die Anpassung des Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur sowie
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfs sowie
- des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionskonflikten)

nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. In dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 „Hermannstraße“ ist die GRZ auf ein Maximum von 0,3 beschränkt.

In dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 20.1 „Hermannstraße 2“ soll ebendieser Maximalwert von 0,3 festgesetzt werden. Der Wert liegt unter der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Dadurch, dass die Obergrenze nicht voll ausgeschöpft wird, wird eine kleinteilige offene Bebauung am Übergang von Siedlungs- und Landschaftsraum gesichert, wie sie in der Umgebung bereits vorzufinden ist.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Hierbei wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Dieses Maß entspricht dem direkten Umfeld (angrenzende Grundstücke Hermannstraße 15 und 16) und sichert somit eine dem Standort angemessene Bebauung. Dabei wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens ebenfalls gesichert.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,00 m festgesetzt, sodass die Höhe des Gebäudes sich der Umgebung anpasst und nicht durch Staffelgeschosse die Höhe der umliegenden Gebäude deutlich überschreitet.

Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Hermannstraße, Flurstück 122, Flur 8) im Bereich der Grundstückszufahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bei einem Höchstmaß der GRZ von 0,3 ist die Festsetzung der GFZ auf maximal 0,6 sinnvoll und befindet sich somit unter der festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise vorgesehen, sodass die Eingliederung in die bestehende kleinteilige Bebauung im direkten Umfeld des Plangebiets sichergestellt wird. Des Weiteren soll dort ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sein. Dies entspricht ebenfalls dem Bestand und Umfeld des Plangebietes und ist aufgrund der Lage und der Größe des Grundstückes strukturell sinnvoll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Dabei soll das Flurstück 606 mit einem Baufeld beplant werden, welches sowohl die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ermöglicht, als auch den Bestand im südlichen Plangebietsbereich sichert. Da es sich hierbei um ein angebautes Doppelhaus handelt, grenzt die Baugrenze in diesem Bereich direkt an das Grundstück Hermannstraße 18 (Flurstück 116 der Flur 4), auf dem sich die andere Hälfte des Doppelhauses befindet. Zu der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird ein 5 m breiter Abstand eingehalten sowie zu der nördlichen Grenze ein 14 m breiter Abstand, so wird sichergestellt, dass der Neubau auf dem Grundstück nicht zu erdrückend auf die umliegenden Grundstücke und angrenzende Landschaft wirkt. Trotzdem ist genügend Spielraum innerhalb des Baufensters gegeben, sodass das Vorhaben dort realisierbar ist.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs zuträglich.

6.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Nebenanlagen, die die Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 62 BauO NRW überschreiten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Für die erste Wohnung in einem Wohngebäude sind zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Somit wird einem Parkdruck in der Hermannstraße entgegengewirkt.

6.6 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Hermannstraße sichergestellt. Um die Erschließung für die Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteile zu sichern, werden diese über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen an die Hermannstraße angebunden. Für den Fall einer separaten Ausparzellierung eines neuen Baugrundstückes wird über die Festsetzung versichert, dass die Grundstücksererschließung über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen müsste.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der städtegestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der später Bauenden einzugreifen.

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 1,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB, welche ab der nordöstlichen Grundstücksecke bis auf Höhe der nördlichen Baugrenze verläuft, festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Grundstückseinfriedung als lebende Hecke vorzunehmen. Die Hecke ist in einer Mindesthöhe von 1,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Eingrünung der privaten Gartenfläche und vor allem der Nebenanlage, welche mit einem Abstand von lediglich 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden kann, gegenüber dem direkt angrenzenden Freiraum erfolgt. Dementsprechend übernimmt die Anpflanzungsfläche eine abschirmende Wirkung zwischen privater Garten- bzw. Nebenanlagennutzung und der offenen Landschaft.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute mit einer kleinteiligen Wohnbebauung bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Errichtung eines Einzelhauses führen nicht zu veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die Entwässerung kann unter der Anlage der erforderlichen Hausanschlüsse über das bestehende System erfolgen.

Die Hermannstraße wird mangels einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage und damit verbundenen Sicherheits- und Haftungsfragen nicht von dem Abfuhrunternehmen befahren. Die Abfallbehälter der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sind daher am Abfuhrtag an die rd. 150 m westlich gelegene Ewaldstraße zu bringen. Diese Entsorgungssituation ist bereits heute gegeben und die planerische Berücksichtigung einer für ein Müllfahrzeug ausreichend dimensionierten Wendeanlage innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. 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 Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die innerstädtisch gelegen Fläche ist insgesamt als im Siedlungszusammenhang gelegene private Gartenfläche einzustufen, die keinen Erholungsraum darstellt.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsart der Fläche nicht verändert, da sie weiterhin im privaten Eigentum bleibt und wohnbaulich genutzt wird. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der städtebaulichen Umgebung angepassten, Nutzung nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Grundstücksrandbereichen sind vereinzelt Gehölze und Sträucher vorzufinden, ansonsten ist die Fläche hauptsächlich als Rasenfläche einzuordnen. Das Plangebiet stellt kein Biotop für planungsrelevante Arten dar.	Die Planung löst unter Beachtung der in Kapitel 8.3 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen relevanten Verbotstatbestände aus.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden/ Fläche	Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in Form privater Gärten vorhanden. Der Boden in dem Gebiet besteht aus Rendzina-Braunerde. Der Boden wurde aufgrund der Eigenart als tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte bewertet.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung eines bereits wohnbaulich genutzten Grundstückes ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei über die Festsetzung einer GRZ von 0,3 beschränkt, wobei die Obergrenze für Reine Wohngebiete nicht ausgeschöpft wird Dieser Versiegelungsgrad kann als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nachdem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer/ Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Ge-	Mit der Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine wesentlichen

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	wässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der als Stadtrand-Klimatop einzuordnen ist.	Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da auch weiterhin eine kleinteilige Bebauung in direkter Nachbarschaft zur freien Landschaft geplant ist, wie sie im Umfeld zu finden ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 23a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. 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.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Die Fläche ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um eine Gartenfläche, umgeben von Wohnbebauung. Dabei ist diese überwiegend als Rasenfläche mit vereinzelt Gehölzen und Sträuchern im Randbereich angelegt. Das Plangebiet ist heute bereits bebaut. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 1 im Messtischblatt 4114 Oelde) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen sieben Fledermaus-, 28 Vogel-, und eine Amphibienart potenziell vorkommen. Eine Betroffenheit der potenziell vorkommenden Amphibienart kann unmittelbar ausgeschlossen werden, da aufgrund fehlender Gewässer keine Habitatsignung vorliegt.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfo) hat keine Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation innerhalb des Plangebietes lässt sich erkennen, dass diese theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandenen Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Strögrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten. Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotsbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelung des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Grundlegend sind Maßnahmen zu Verdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen, wobei gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet wird (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichlage und somit ist eine Nachverdichtung dort zu unterstützen. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,3 auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Rendzina-Braunerde vorhanden.

Heute wird der Planungsbereich als privater Garten genutzt und ist bereits bebaut. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Versiegelung in angemessenem Ausmaß ist daher vertretbar. Dies wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 geregelt.

9.2 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Stadtrand-Klima herrscht. Dort ist bereits eine kleinteilige Bebauung vorzufinden, welche durch die geplanten Maßnahmen auch weiterhin dort festgelegt wird. Daher wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet

nicht verändern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen über das Plangebiet hinaus keinen Einfluss haben werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (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.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. durch Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

9.3 Belange des Immissionsschutzes

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) 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, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

9.5 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes ist nicht bekannt.

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 Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

9.6 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) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Bielefeld / Ennigerloh, Oktober 2019

Verfasser:

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