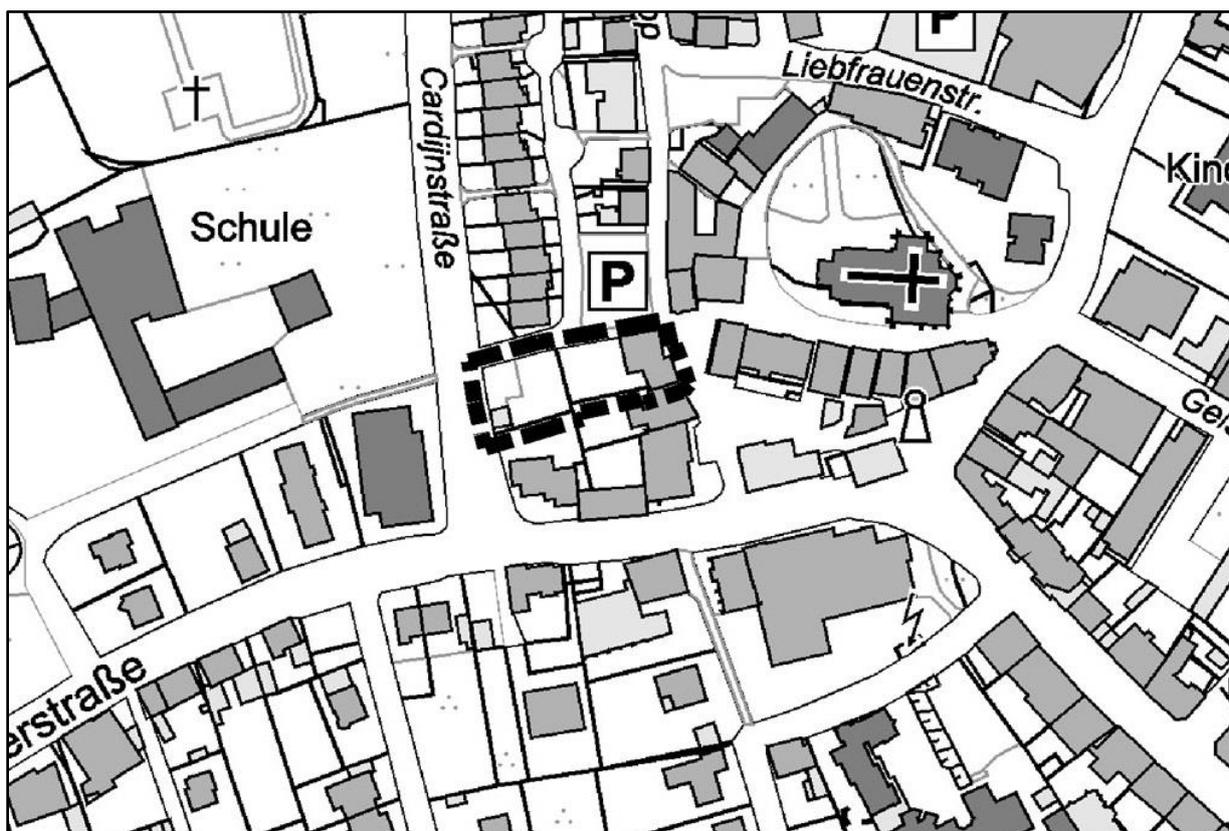


# STADT ENNIGERLOH



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung

**Ortsteil:** Ennigerloh-Mitte  
**Plangebiet:** südlich des Jakobusweges, östlich der Cardijnstraße



## 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

22.06.2020

**Verfasser:**



**Drees & Huesmann**

**Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH**

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung .....	4
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	7
7.4	Örtliche Bauvorschriften.....	7
7.5	Nebenanlagen / Private Stellplätze .....	7
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	7
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	8
8.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	8
8.4	Abfallbeseitigung .....	8
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>8</b>
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	8
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
9.3	Artenschutz.....	11
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
10.1	Immissionsschutz .....	12
10.2	Belange des Bodenschutzes .....	12
10.3	Belange des Klimaschutzes.....	12
10.4	Belange des Denkmalschutzes.....	13
10.5	Kampfmittel.....	13
10.6	Altlasten.....	13

## Anlagen

Anlage 1: Verschattungssimulation

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung**

---

**Ortsteil:** Ennigerloh-Mitte  
**Plangebiet:** südlich des Jakobusweges, östlich der Cardijnstraße

---

**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 der Änderung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ennigerloh, insbesondere in der Innenstadt. Innenstädte bringen eine gute Versorgungsstruktur sowie eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz mit sich. Kurze Wege sind der entscheidende Vorteil gegenüber dem Wohnen in ländlichen Regionen.

Die Eigentümer des Grundstückes Cardijnstraße Flurstück 794, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh stellten einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1, um dort Bebauung zulässig zu machen. Die Eigentümer beabsichtigen dort ein Wohnhaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück bislang als Fläche für private Stellplätze ausgezeichnet. Die Nachbarflurstücke 937 und 1589, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh (Im Drubbel 5) befinden sich ebenfalls im Besitz der Eigentümer und sollen in die Planung insoweit mit einbezogen werden, dass die Freifläche auf dem Flurstück 1589 zum Nachweisen der Stellplätze des neu geplanten Mehrfamilienhauses genutzt werden soll.

Durch die Planänderung und die Lage des Plangebietes im Zentrum von Ennigerloh wird die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches angetrieben, was aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Ennigerloh zu unterstützen ist. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist die Umwandlung der Fläche von privaten Stellplätzen zu Wohnbaufläche 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 ausgenutzt werden.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da mit den derzeitigen Festsetzungen kein Baurecht auf dem Flurstück 794 gegeben 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 der bereits im Kerngebiet

gelegene Änderungsbereich unter der Voraussetzung einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

## 2 Verfahren und Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung 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 m<sup>2</sup> (1075 m<sup>2</sup>).
- 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 9.1).

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

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Haferknapp“, 1. Änderung der 1. Änderung, beschlossen. Im Zeitraum vom 06.03. bis einschließlich 20.03.2020 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten sowie sich hierzu zu äußern. In diesem Zeitraum gingen bei der Gemeinde keine Äußerungen ein.

Mit den nun vorliegenden Unterlagen soll die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 1075 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Ennigerloh, Flur 21 und umfasst die Flurstücke 794, 937 und 1589. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

## 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtzentrums von Ennigerloh. Dadurch ist eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebietes gegeben. An der Straße „Zur Windmühle“, welche als Fußweg an die Cardijnstraße angrenzt, befindet sich die Grundschule „Mosaikschule Ennigerloh“. Die „Gesamtschule Ennigerloh / Neubeckum“ ist nur knapp 1 km von dem Plangebiet entfernt. Im direkten Umfeld

(knapp 160m – 250 m) des Plangebietes befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen.

Durch die Innenstadtlage ist eine Vielzahl an Nahversorgern und Einzelhandelsbetrieben fußläufig zu erreichen. Auch öffentliche Verwaltungen können von dem Plangebiet aus fußläufig erreicht werden. Das Rathaus der Stadt Ennigerloh befindet sich lediglich in knapp 400m Entfernung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 794, 937 und 1589, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh. Das westliche Grundstück (Flurstück 794) dient bislang als privater Parkplatz, welcher von dem Jakobusweg und der Cardijnstraße begrenzt wird. Über ebendiese wird das Grundstück erschlossen.

Das östliche Grundstück „Im Drubbel 5“ (Flurstück 937 und 1589) ist bislang im östlichen Bereich bebaut und besteht ansonsten überwiegend aus Rasenfläche, welche von Gehölzen und Sträuchern eingefasst ist.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im innerstädtischen Denkmalbereich.

Der Änderungsbereich befindet sich in dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung.

Das östliche Grundstück befindet sich im Kerngebiet, in dem eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 als Höchstmaß festgelegt sind. Die festgesetzte Geschossigkeit beläuft sich auf mind. drei bis max. vier Vollgeschosse, dabei sind Flachdächer vorgeschrieben. Typischerweise für ein Kerngebiet ist hier eine geschlossene Bebauung vorzufinden. Die südlich angrenzende Bebauung, die sich ebenfalls im Kerngebiet befindet, beherbergt dabei neben Wohnungen die Sozialstation Ennigerloh und den Heimatverein Ennigerloh e.V.. Richtung Osten sind weitere Kerngebietsbereiche festgesetzt. Nördlich des Grundstückes, welches bebaut werden soll, befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbauung.

Anbindung an den überörtlichen Verkehr erhält das Plangebiet über die Ennigerstraße im Süden an die Bundesstraße 475 (Westring) welche in Nord-Süd-Richtung verläuft.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung, o. M., (die weiße Linie stellt den Geltungsbereich der 5. Änderung dar).

## 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, welches sich im zentralen Bereich von Ennigerloh befindet, „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die Bauleitplanung erfüllt somit die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, o. M.

### 5.2 Flächennutzungsplan

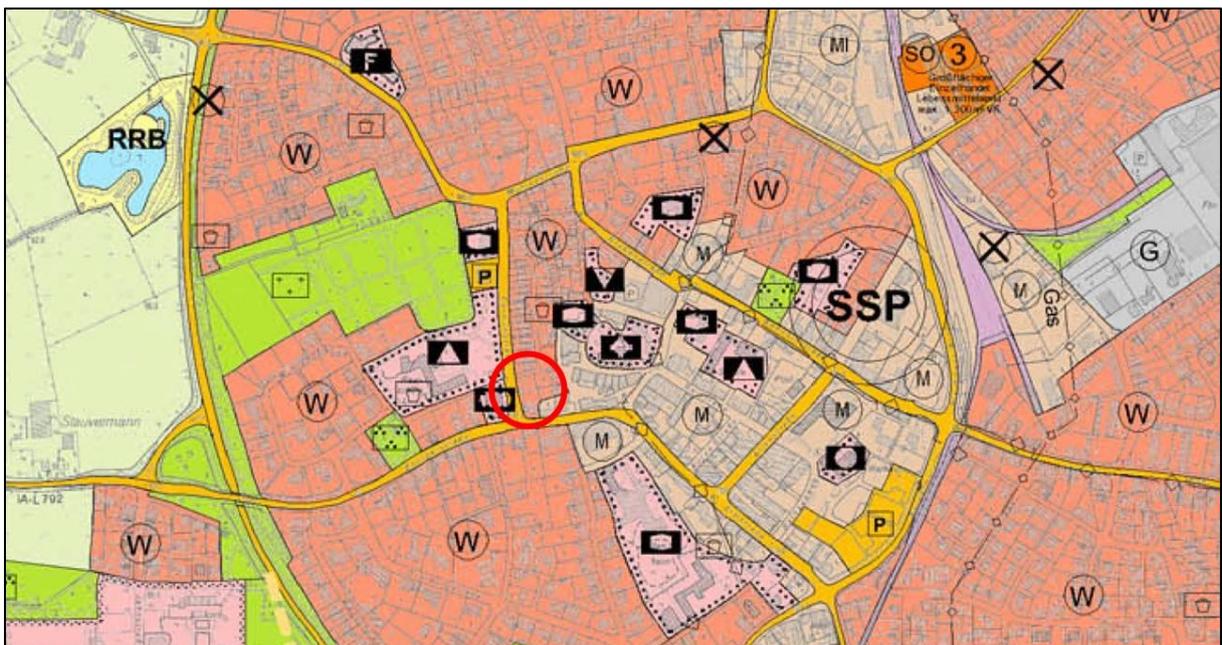


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, o. M.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. §1 (1) Ziffer 1 BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 3). Diese Darstellung setzt sich außerhalb

des Plangebietes in nördliche, südliche sowie westliche Richtung fort. Im Osten und Südosten hingegen ist Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO dargestellt.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie bereits im Ursprungsbebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche (siehe Kapitel 7.1) ist somit gem. § 8 (2) BauGB gänzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 6 Städtebauliches Konzept

Mit der Bebauungsplanänderung ist eine planungsrechtliche Neuordnung des Flurstückes 794 beabsichtigt, wodurch eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden soll. Da sich das bislang unbebaute Grundstück im Zentrum von Ennigerloh befindet, soll diese Änderung zur Nachverdichtung im Innenbereich beitragen.

In dem Konzept geht es um die Beplanung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, welches acht Wohneinheiten beherbergen soll. Da den Eigentümern auch das Nachbargrundstück „Im Drubbel 5“ (Flurstücke 937 und 1589, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh) gehört, soll dieses zum Nachweis der Stellplätze mit in die Planung einbezogen werden.

Um das Plangebiet in einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Umfeld zu bringen, sollen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung vorgenommen werden. Da es sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebäude in offener Bebauung handelt, welches sich jedoch am Randbereich des Ortszentrums befindet, soll nun ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.



Abbildung 4: Vorhaben, o.M. (Dipl. Ing. Ferit Yigit, Stand Februar 2019)

Das neu geplante Gebäude gliedert sich optisch in das Umfeld, dem angrenzenden Kerngebiet, in dem drei bis vier Vollgeschosse und ein Flachdach vorgeschrieben sind, ein und stellt gleichzeitig den optischen Übergang zu den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich dar.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Ortszentrum. Bei dem Vorhaben ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Um auch langfristig eine flexible Ausnutzbarkeit des Grundstückes entsprechend des urbanen Charakters der Fläche zu sichern, ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO angemessen. Die östliche Teilfläche befindet sich bislang im Kerngebiet, wird jedoch überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, wodurch auch hier die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet sinnvoll ist. Mit der heutigen Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, sodass hier eine Anpassung des Zulässigkeitsmaßstabes geboten ist.

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6a (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6a (2) Ziffer 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Ziffer 5 BauNVO

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

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gem. § 6a (3) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6a (3) Ziffer 2 BauNVO

### 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) gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf.

Diese wird für den Änderungsbereich auf 0,8 beschränkt, wie es für Urbane Gebiete gem. §17 (1) BauNVO üblich ist. In dem angrenzenden Kerngebiet ist ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgelegt. Damit fügt sich die Planung in die Umgebung ein.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Um das Vorhaben in das direkte Umfeld einzugliedern, soll hier das Höchstmaß von 2,2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung übernommen werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird für den Bereich, in dem das Vorhaben realisiert werden soll (Flurstück 794) festgesetzt, dass mindestens zwei aber maximal drei Vollgeschosse zu errichten sind. So soll das Bauvorhaben einen optischen Übergang zwischen der drei- bis viergeschossigen Bebauung im Kerngebiet im Südosten und der zweigeschossigen Wohnbebauung im Norden schaffen.

Für den Bereich, welcher bereits bebaut ist (Flurstücke 937 und 1589) sollen weiterhin drei bis vier Vollgeschosse zulässig sein.

### **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird für den westlichen Bereich (Flurstück 794) eine offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Länger errichtete werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit knapp 21 m Länge.

Im östlichen Plangebietsbereich befindet sich bereits ein Gebäude, welches in geschlossener Bauweise, wie es in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ 1. Änderung der 1. Änderung festgesetzt ist, erbaut wurde. Daher wird für diesen Bereich (Flurstücke 937 und 1589) auch weiterhin eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dem Flurstück 794 soll im Zuge der Planänderung ein neues Baufeld zugeordnet werden, um das Bauvorhaben dort zu ermöglichen.

### **7.4 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 stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachauf- und Dachausbauten sind generell unzulässig.

### **7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze**

Da es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses handelt, muss der Stellplatzbedarf von je einem Stellplatz pro Wohnung erfüllt werden (Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW). Für den Nachweis der Stellplätze soll das Flurstück 1589 einbezogen werden, welches zu dem Grundstück „Im Drubbel 5“ gehört, und der Bereich als Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt werden. Geplant sind 14 Stellplätze, wodurch ein Stellplatzschlüssel von 1,5 abgedeckt werden kann. Somit werden Stellplätze hinreichend und über den Bedarf hinausgehend zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus sind im gesamten Baugebiet offene Stellplätze allgemein zulässig.

Garagen bzw. Tiefgaragen gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauG i. V. m. § 21a BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung bzw. –zufahrt muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden. So ist die Möglichkeit gegeben, dort einen weiteren Stellplatz anzulegen. Zusätzlich wird eine Einengung des Straßenraums verhindert.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann nach wie vor über den örtlichen Versorger hergestellt 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. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von 96 bis 192 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist ausreichend und muss im Zuge der Planänderung nicht aufgestockt werden.

## 8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserableitung kann nach wie vor über einen Anschluss an das städtische Kanalsystem erfolgen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden.

## 8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

## 8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist über die Cardijnstraße an die städtische Müllabfuhr angebunden.

# 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 Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die in Rede stehende Fläche befindet sich im Innenstadtbereich und ist überwiegend bebaut bzw. wird als privater Stellplatz genutzt.  Das Gebiet hat keine Funktion für den öffentlichen Raum und keine Naherholungsfunktionen.	Mit vorliegender Planung soll in Kerngebietslage durch die Errichtung eines Wohngebäudes im Urbanen Gebiet nachverdichtet werden. Eine Zunahme der Emissionen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung wird nicht erwartet.  Durch das Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Errichtung von drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss ist gegenüber der heutigen Situation eine zunehmende Verschattung der nördlich gelegenen Wohngebäude zu erwarten. Insbesondere zum Sonnentiefstand (Winterzeit) ist mit entspre-

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
		<p>chenden Verschattungseffekten zu rechnen (siehe hierzu auch Anlage 1). Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dies in innerstädtischer Lage nicht unüblich ist. In einem bebauten Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.</p> <p>Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein, dabei gilt eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden bzw. einer Stunde im Winter als ausreichend.</p> <p>Auch wenn die Wohnhäuser mittags im Winter verschattet werden, ist eine Besonnung von mindestens einer Stunde gegeben.</p> <p>Das Schutzgut Mensch wird in den Grundzügen nicht erheblich negativ tangiert. Es sind daher keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. sind zu erwartende Beeinträchtigungen gerechtfertigt.</p>
Pflanzen und Tiere	Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet sowie in dessen Umgebung nicht vorhanden.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang der Stadt Ennigerloh. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, der Nutzung als private Grünfläche und Stellplatz keine nennenswerten naturnahen Strukturen oder landschaftsbildenden Elemente vorhanden.	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Naturraum und Landschaft.
Boden/ Fläche	Das Plangebiet ist bereits zu Teilen bebaut bzw. durch die Nutzung als Stellplatz versiegelt. Unversiegelte Flächen liegen ausschließlich in	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei über

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
	<p>Form eines privaten Gartens vor.</p> <p>Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich laut Bodenkarte um Plaggenesch. Plaggenesch-Böden sind aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig zu bewerten, sind jedoch nicht für Landwirtschaftliche Nutzung oder Ähnliches geeignet.</p>	<p>die Festsetzung einer GRZ von 0,8 auf ein für die Innenstadt übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der Lage des Plangebietes im Ortszentrum.</p> <p>Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p>
Gewässer/ Grundwasser	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch wird durch das Vorhaben kein Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich tangiert.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang nahe dem Zentrum von Ennigerloh.</p> <p>Das Gebiet ist somit einem Stadtklimatop zuzuordnen.</p> <p>Ausgleichende Funktion für die Lufthygiene übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen, welche die Ortslage Ennigerloh umgeben.</p>	<p>Aufgrund der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches sowie der Lage im Zusammenhang einer hohen Bebauungsdichte, kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert sein werden und über das Plangebiet hinaus keinen Einfluss haben werden.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da das Plangebiet bereits durch die bereits bestehende Nutzung als privater Garten und Stellplatz in den natürlichen Funktionen beeinträchtigt ist. Ebenfalls ist das Plangebiet durch die Lage im Zentrum der Ortslage Ennigerloh entsprechend anthropogen geprägt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind 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 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. Genauer handelt es sich um einen privaten Stellplatz in Kerngebietslage. In die Planung einbegriffen ist auch eine Rasenfläche mit Gehölzen und Sträuchern im Randbereich, die bereits teilweise bebaut ist. 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 3 im Messtischblatt 4114 Oelde) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen zwei Fledermaus-, 30 Vogel- und eine Amphibienart potenziell vorkommen.

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

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

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit, sprich dem 01. März bis 30. September, 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 Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände 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 Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rohdungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.*

## **10 Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Immissionsschutz**

#### Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Vom Plangebiet selbst werden - bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz - keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

#### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Landesstraße, welche südlich des Gebietes verläuft. Die Straße befindet sich allerdings in 40 m Entfernung und ist durch bestehende Gebäude, welche eine schallschützende Wirkung haben, von dem Plangebiet getrennt.

#### 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 Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

### **10.2 Belange des Bodenschutzes**

Grundlegend sind Maßnahmen zur 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 0,8 auf das notwendige Maß begrenzt.

### **10.3 Belange des Klimaschutzes**

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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Stadt-Klima herrscht. Dort ist bereits eine hohe Bebauungsdichte vorzufinden, weshalb sich durch die geplanten Maßnahmen in dieser Hinsicht keine Veränderungen ergeben. 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.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarener-

gie. 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 entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

#### 10.4 Belange des Denkmalschutzes

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Denkmalschutzbereich gem § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch 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.

1. *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.*
2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
3. *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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).*

#### 10.5 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.

#### 10.6 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) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Bielefeld / Ennigerloh, Juli 2019

**Verfasser:**

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

## Anlage 1

### Verschattungssimulation

Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch das Vorhaben

