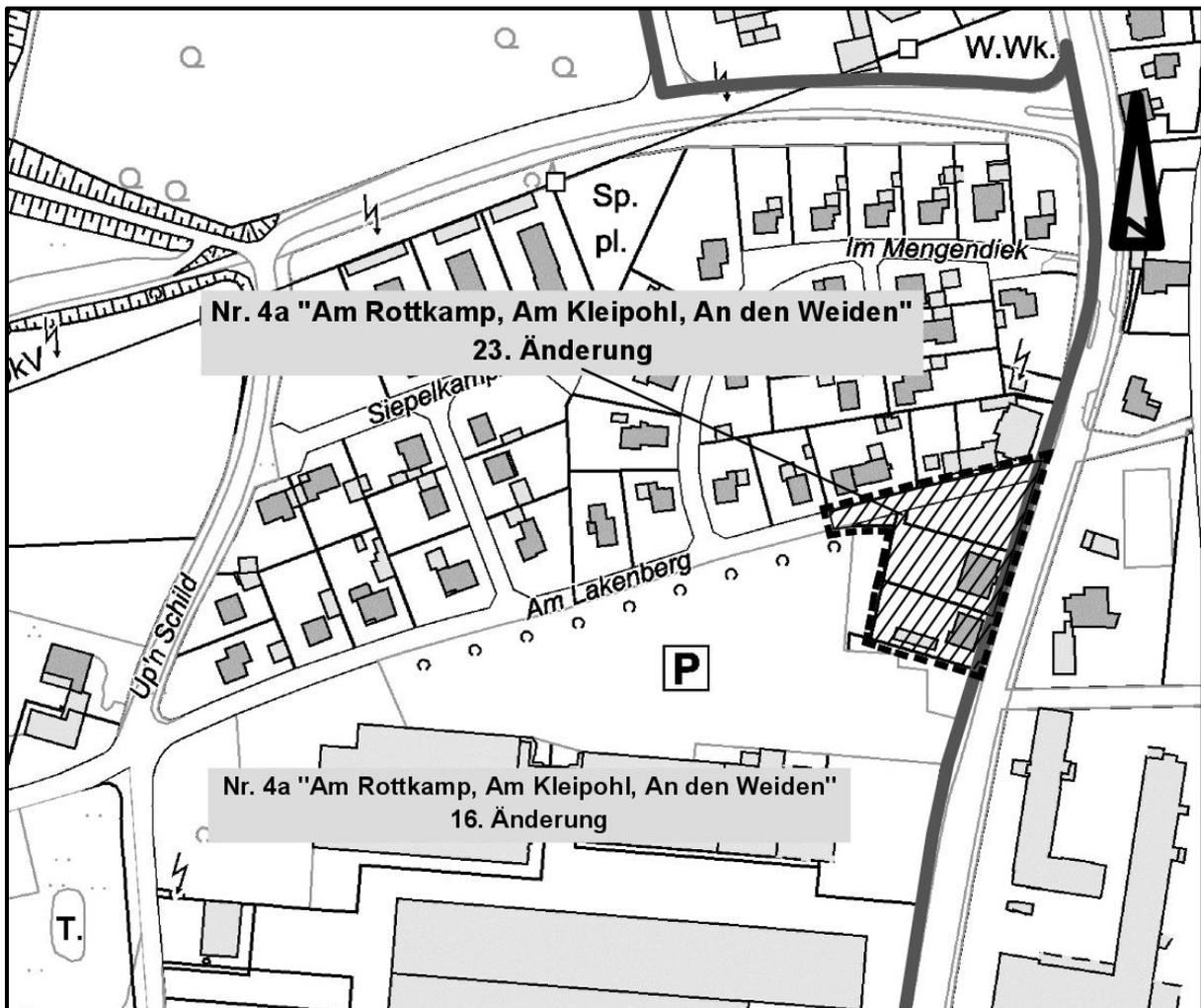


Stadt Ennigerloh
Ennigerloh - Mitte

Bebauungsplan Nr. 4 a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ –
23. Änderung

Begründung - Entwurf
Stand: 03.08.2020



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Bearbeitung: Stadt Ennigerloh
Fachbereich 4 - Stadtentwicklung

Datum: 03.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	1
2	Verfahren.....	1
2.1	Verfahren gem. § 13a BauGB	1
2.2	Verfahrensstand	1
3	Plangebiet	2
3.1	Räumliche Lage	2
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
3.3	Bestandssituation	2
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
4.1	Regionalplan	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	4
5	Ziele der Planung, städtebauliches Konzept	4
5.1	Ziele der Planung	4
5.2	Planungsalternativen.....	5
6	Begründung der Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise und berbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Flächen mit Pflanzgebot und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ...	6
6.5	Örtliche Bauvorschriften	7
6.6	Öffentliche Verkehrsflächen	7
6.7	Sonstiges	8
7	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...	9
8	Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	10
9	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)	10
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	11
10.2	Niederschlagswasser	11
10.3	Stromversorgung.....	11
10.4	Abfallentsorgung	11
11	Klimaschutz, Energie.....	12
12	Altlasten.....	12
13	Kampfmittel	13
14	Bau- und Bodendenkmäler.....	13
15	Städtebauliche Statistik	13
16	Kosten	13

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4a 16. Änderung	4
Tab. 1: Betroffenheit der Schutzgüter	9

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ im Jahr 1969 wurde die Idee verfolgt den Knotenpunkt der Straßen Am Lakenberg/Westkirchener Straße in südliche Richtung zu verlegen. Dieser Sachverhalt wurde im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ – 16. Änderung aus dem Jahr 1999 beibehalten. Da diese Planung nun endgültig aufgegeben worden ist, muss der Bebauungsplan an dieser Stelle an die tatsächliche Verkehrsführung und Flächenverteilung angepasst werden. Aufgrund der anhalten Nachfrage nach innenstadtnahem, in die bestehende Infrastruktur integriertem Wohnraum in der Stadt Ennigerloh, soll auf den ehemals geplanten Verkehrsflächen die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden, um die vorhandene Baulücke schließen zu können.

2 Verfahren

2.1 Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm oder von 20.000 qm bis 70.000 qm kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dadurch keine Zulässigkeit für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB zu erwarten sind und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ hat eine Größe von ca. 3.650 qm und befindet sich in seiner Grundfläche damit unterhalb der Grenze von 20.000 qm. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch sind Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu erwarten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ – 23. Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfallen. Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 entfällt.

2.2 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ wurde am 08.07.2019 vom Rat der Stadt Ennigerloh beschlossen. Es fand gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB keine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB statt. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit

vom 29.06.2020 bis zum 18.07.2020 einschließlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dazu äußern.

3 Plangebiet

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km nördlich des Stadtkerns von Ennigerloh-Mitte. Im Norden wird es durch die Straße Am Lakenberg, im Osten durch die Straße Westkirchener Straße und im Süden und Westen durch Stellplatzflächen der angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst die Flurstücke 2365, 2375, 2382, 2383 sowie teilweise das Flurstück 2384 der Flur 22 in Ennigerloh. Abgesehen vom Flurstück 2384, das als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt steht, gehören die restlichen Flurstücke Privateigentümern.

3.3 Bestandssituation

Die Planfläche besteht aus insgesamt drei Grundstücken und dem östlichen Straßenabschnitt der Straße Am Lakenberg. Die beiden südlich gelegenen Grundstücke sind jeweils mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die in gleichem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der Westkirchener Straße stehen. Der rückwertige Bereich wird als Garten genutzt, wobei sich auf dem Flurstück 2382 Stellplatzflächen befinden, die über eine Zuwegung auf dem Flurstück 2383 erschlossen sind. Das Flurstück 2383 ist größtenteils eine Wiese mit mäßigem Baumbestand, die regelmäßig gemäht wird. Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Lakenberg befinden sich Stellplatzflächen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland ist seit dem 27.07.2014 rechtskräftig. Er legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region in Form von Zielen und Grundsätzen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Die Ziele sind von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten, die Grundsätze müssen bei der Abwägung berücksichtigt werden. Als Planungsgrundlage gibt der Regionalplan die Rahmenbedingungen für den Flächennutzungsplan vor.

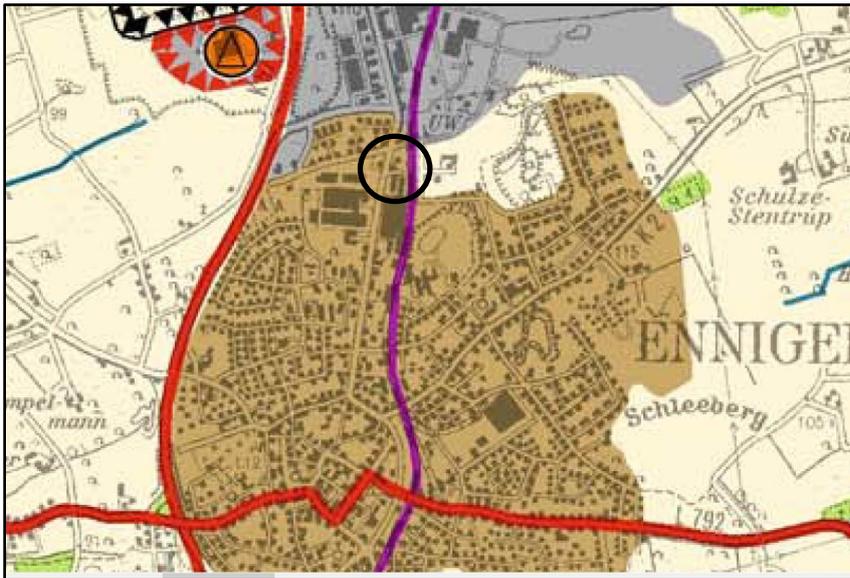


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Dieser stellt ein Vorranggebiet für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen dar.

Der Bebauungsplan stellt ein urbanes Gebiet dar. Demnach entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen des Regionalplanes Münsterland.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh als Mischbaufläche dargestellt.

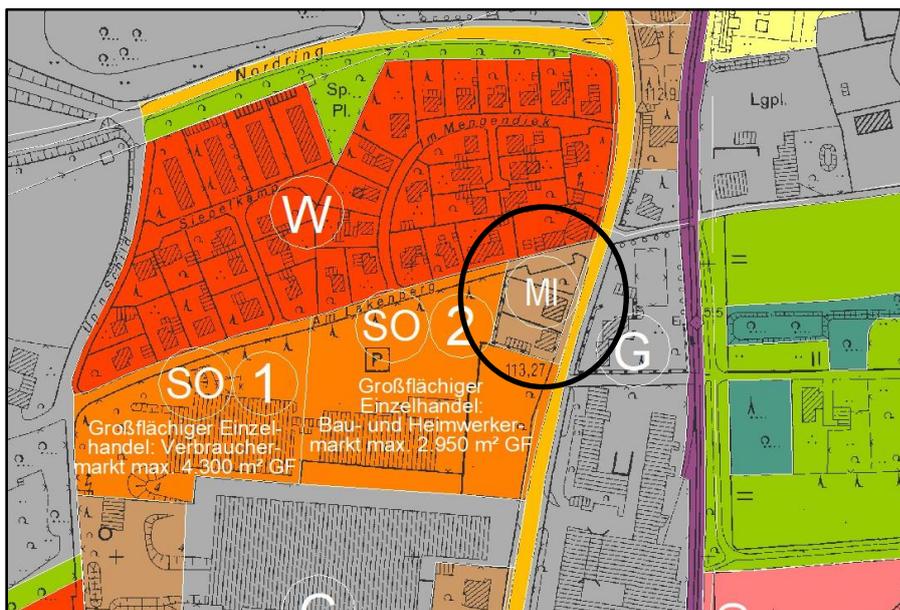


Abb.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Da urbane Gebiete in Mischbauflächen ausgewiesen werden können, entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ – 16. Änderung vor. Dieser sieht auf den Flurstücken 2375 sowie auf 2382 und 2383 teilweise eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Auf den Flurstücken 2384 und 2383 teilweise ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

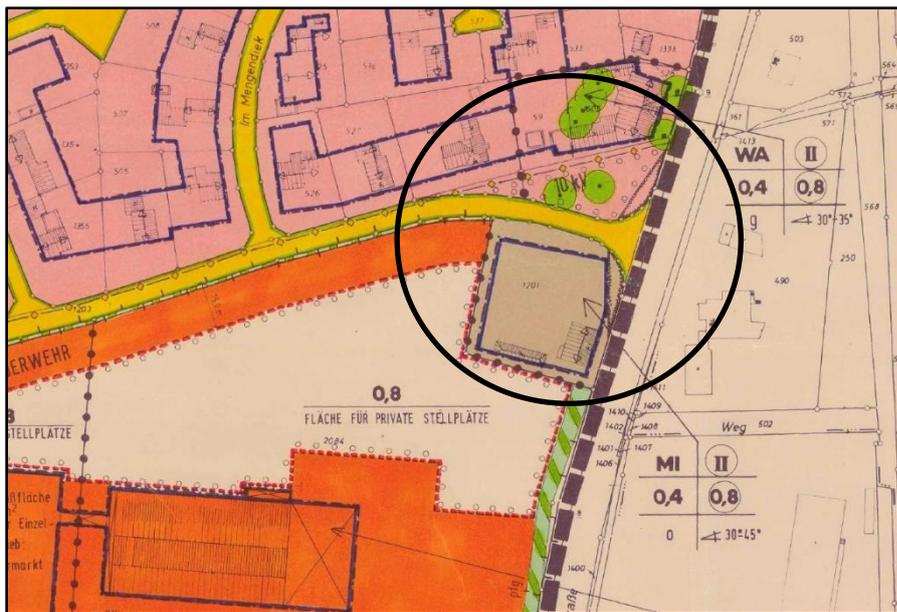


Abb.3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4a 16. Änderung

Der Bebauungsplan wird durch die 23. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB entsprechend geändert.

5 Ziele der Planung, städtebauliches Konzept

5.1 Ziele der Planung

Die seit 1969 beabsichtigte Verkehrsplanung an der Straße Am Lakenberg verhinderte die Bebauung der als öffentliche Verkehrsfläche festgelegten Flächen, so dass an dieser Stelle bis heute eine Baulücke besteht. Da die einst beabsichtigte Verkehrsführung aufgegeben worden ist, soll dort die Möglichkeit für die Erstellung eines Wohngebäudes geschaffen werden, das sich in den vorhandenen Wohnbestand entlang der Westkirchener Straße einfügt. Gleichzeitig soll durch die Planung die bereits vorhandene Gebäudeflucht gesichert werden, um in diesem Bereich klare Gebäudekanten zu erhalten, die zur Geschlossenheit und Attraktivität des öffentlichen Raums an der Westkirchener Straße beitragen.

5.2 Planungsalternativen

Da die einstig geplante Straßenführung der Straße *Am Lakenberg* nicht mehr verfolgt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich. Die Schaffung von Baurecht für den Bau eines Wohngebäudes entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand an der Westkirchener Straße. Durch die Schließung der Baulücke könnte der öffentliche Raum am Knotenpunkt stärker gefasst werden. Alternativ könnte die Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden, wobei die bestehende diffuse Raumwirkung beibehalten werden würde. Daher kann festgestellt werden, dass keine gleichwertigen Planungsalternativen bestehen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgelegt. Da das urbane Gebiet dadurch gekennzeichnet ist, dass keine gleichwertige bzw. gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich ist, wäre innerhalb des Plangebiets auch eine ausschließliche Wohnnutzung möglich. Auf diese Weise kann, in Anlehnung an die aktuelle Nachfrage nach integrierten Wohnstandorten, auf der Freifläche im Plangebiet die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit zukünftiger gewerblicher Flächennutzung bestehen.

Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung werden somit u.a. Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtungen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der Vergnügungsstätten, die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie Sex-Shops ausgeschlossen. Der Grund für den Ausschluss sind die z.T. erheblich negativen Auswirkungen auf das nähere Umfeld wie z.B. Imageverlust, Verdrängungseffekte, Leerstände und Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes. Auf diese Weise könnten städtebauliche Spannungen, die insbesondere die benachbarte Wohnnutzung betreffen, ausgelöst werden.

Der Ausschluss von Tankstellen, die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, erfolgt aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihrem Außenauftritt mit typischerweise großen Werbetafeln, welche den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet entgegenstehen. Ein Einfügen in die bestehenden Baustrukturen wäre auf diese Weise nicht möglich. Darüber hinaus hätte der typischerweise entstehende Zusatzverkehr Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen zur Folge.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung und Überformung des Gebietscharakters verhindern. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist an anderen Stellen des Stadtgebietes gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Planfläche als urbanes Gebiet, welches als Gebietstyp zwischen Mischgebiet und Kerngebiet anzusiedeln ist, werden für den Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Änderung

Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ – 16. Änderung, leicht erhöhte GRZ erlaubt eine stärkere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne des neuen Gebietstyps. Die Herstellung einer höheren baulichen Dichte entspricht zudem dem innenstadtnahen Charakter des Standortes. Die GFZ deckt sich dagegen mit der derzeitigen Baugestalt der Bestandsgebäude, die eine Zweigeschossigkeit aufweisen.

Zahl der Vollgeschosse

In Bezug auf die Geschossigkeit wird sich ebenfalls am Bestand und der bisherigen Festsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert. Daher wird für das Plangebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird, in Anlehnung an den bestehenden Gebäudebestand im Plangebiet, eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei offener Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, welche die maximale Länge von 50 Meter nicht überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine vordere, zur Westkirchener Straße parallel ausgerichtete Bauline sowie eine seitliche und hintere Baugrenze festgelegt.

Die Baulinie, auf der gem. § 23 (2) BauNVO Gebäude zwingend zu errichten sind, folgt der natürlichen Bauflucht des vorhandenen Gebäudebestandes. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass künftige Gebäude stets dem repräsentativen Bereich der Westkirchener Straße zugeordnet werden. Durch die vorhandenen und noch entstehenden Raumkanten wird der Raum gefasst, um mehr Geschlossenheit zu erzeugen, die letztlich zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Raumes beiträgt.

Die Baugrenzen richten sich jeweils an den Mindestabstand von 3 Metern zu den Nachbargrundstücken. Beim Flurstück 2383 beträgt der Abstand zu öffentlichen Verkehrsfläche lediglich 1 Meter. Die Baugrenze reicht hier möglichst nah an die öffentliche Verkehrsfläche heran, um die Bebaubarkeit des schwierig zugeschnittenen Flurstücks zu optimieren.

6.4 Flächen mit Pflanzgebot und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 2383 zwei großkronige Bäume (*Carpinus betulus*), die im Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ – 16. Änderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind. Da das Flurstück bereits aufgrund seines Zuschnitts eine schlechte Bebaubarkeit aufweist, würde eine Beibehaltung der Festsetzung beider Bäume diese unverhältnismäßig erschweren. Zumal künftige Gebäude, die auf dem o. g. Flurstück entstehen werden, aufgrund der Baulinie im östlichen Bereich liegen werden, wird die Festsetzung für den östlich gelegenen Baum aufgehoben. Hierfür ist ein Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung zu schaffen (siehe Kapitel 9).

Vorgärten

Mindestens 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen bzw. Baulinien sind als Vegetationsfläche anzulegen,

gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Zuwegungen, Mülleinhaltungen sowie Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (sogenannte Schottergärten) sind unzulässig. Auf diese Weise soll der Grünflächenanteil innerhalb der Planfläche erhalten bzw. erweitert werden, um die thermische Belastung der bereits stark versiegelten Umgebung zu minimieren und das Lokalklima zu verbessern (siehe Kapitel 11).

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung

Damit für neue Bauvorhaben ein möglichst optimales Einfügen gewährleistet werden kann, wird eine Dachneigung mit einer Spannweite von 22° bis 45° festgelegt. Auf diese Weise können sowohl Sattel- als auch Walmdächer hergestellt werden. Gebietsuntypische Flachdächer sind demnach unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Westkirchener Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt der Höhe der Einfriedungen gilt die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenfläche. Die Westkirchener Straße stellt einen repräsentativen Bereich dar, wo eine gute Einsehbarkeit der Gebäude zu ermöglichen ist. Eine Abschottung durch vorgelagerte Einfriedungen würde dem entgegenstehen.

Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, die durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen sind.

Private Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist es erforderlich Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen (erforderliche Stellplätze), wobei gem. § 48 Abs. 2 BauO NRW die erforderliche Anzahl im Bebauungsplan festgelegt werden kann. Die Festsetzungen dienen dazu den öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr frei zu halten, indem eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf Privatgrundstücken bereitgestellt wird.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Beim Geschosswohnungsbau ist pro Gebäude pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 50 qm, die nicht im geförderten Wohnungsbau errichtet wird, der Faktor von 1,5 als Stellplatzschlüssel anzuwenden. Bei kleinen Wohneinheiten mit einer Nutzfläche bis zu 50 qm sowie für Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus, ist ein Stellplatz je Wohneinheit pro Gebäude herzustellen. Ergibt sich bei der Addition der Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit für ein Gebäude keine volle Anzahl an Stellplätzen, ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufzurunden. Beim Geschosswohnungsbau sind je 2 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, davon mindestens ein Abstellplatz pro Wohneinheit oberirdisch.

Anlagen für Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Je Fahrradabstellplatz sind mindestens 1,5 qm Fläche zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzusehen.

Eine mögliche Abweichung von dieser Regelung in Einzelfällen, in denen eine Stellplatz- oder Fahrradabstellplatzherstellung aufgrund des Standortes nicht in der geforderten Anzahl möglich ist, erfolgt nur in Absprache mit der Stadt Ennigerloh.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Da die seit 1969 beabsichtigte Verkehrsplanung an der Straße Am Lakenberg endgültig aufgegeben worden ist, werden die tatsächlich bestehenden Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Hierfür ist es erforderlich ein Teilstück des Flurstücks 2383 der Flur 22 im nordöstlichen Bereich ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festzulegen, da es bereits in dieser Form ausgebaut ist.

6.7 Sonstiges

Private Grünflächen

Das Flurstück 2375 ist ein nicht bebaubares Grundstück, dessen Zuschnitt auf die ursprüngliche Verkehrsplanung der vorangegangenen Bebauungspläne zurückzuführen ist. Es ist Bestandteil des Grünstreifens, der die Parkplatzanlage des angrenzenden Sondergebietes umgibt und weist eine entsprechende Bepflanzung auf. Da das Grundstück im privatem Besitz ist, wird es als private Grünfläche festgesetzt.

Leitungsrecht

Mit dem Verkauf der sich einst im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 2375, 2382 und 2383 der Flur 22 wurde ein zu übertragendes Leitungsrecht auf den Flurstücken 2375 und 2383 mit der Stadt Ennigerloh vertraglich vereinbart. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, zu unterhalten und diesbezüglich alle dafür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Das Leitungsrecht sieht einen 2 Meter breiten, zur Straße hin parallelen, freizuhaltenden Schutzstreifen auf den o. g. Flurstücken vor, was gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Nach Prüfung der Leitungsstandorte durch die Stadtwerke Ostmünsterland kann der Schutzstreifen bis zu einem Meter an die Flurstücksgrenze durch Bauliche Anlagen überbaut werden. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen sind in diesen Bereichen nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2017

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ (rechtsverbindlich seit 18.01.1991) war die zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 anzuwenden. Im Zuge der 23. Änderung ist für den Änderungsbereich die heute aktuell gültige BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 anzuwenden. Nur auf diese Weise kann das Plangebiet als MU festgesetzt werden.

7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Vereinfachte Verfahren werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach der Änderung des Bebauungsplanes
<p>Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt</p>	<p>Die Planfläche ist, außer der vorhandenen Baulücke am Knotenpunkt Am Lakenberg/Westkirchener Straße, die als Wiese mit Scherrasen genutzt wird, bereits bebaut. Aufgrund der Lärmbelastung an der Westkirchener Straße sowie den nördlich angrenzenden Stellplatzflächen kann davon ausgegangen werden, dass die Planfläche keine besondere Relevanz als Lebensraum für Tiere besitzt.</p> <p>Dort befinden sich auch zwei großkronige Bäume (<i>Carpinus betulus</i>) sowie eine Wildkirsche. Die Weiden sind im Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ 16. Änderung als zu erhaltende Bäume festgesetzt.</p> <p>Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht sehr ausgeprägt ist.</p>	<p>Im Zuge der Planaufstellung wird die Möglichkeit zur Bebauung der als Wiese genutzten Freifläche ermöglicht. Die verbleibenden Freiflächen werden weiterhin als Scherrasen genutzt werden. In diesem Zusammenhang fällt die Festsetzung des östlichen Baumes weg, so dass die Möglichkeit besteht diesen zu fällen. Bei Fällung ist durch den Grundstückseigentümer eine Leistung an die Stadt Ennigerloh zu zahlen, damit eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 2:1 im Stadtgebiet geschaffen werden kann.</p>
<p>Fläche und Boden</p>	<p>Das Plangebiet gehört zum Bodentyp Rendzina-Braunerde, wobei die Hauptbodenart des Oberbodens aus Lehm und Schluff besteht. Nach Bewertung des Geologischen Dienstes NRW ist der Bodenwert für den Naturschutz mit einem Wert von 25 bis 45 als gering einzustufen.</p>	<p>Durch die Schaffung von Baurecht auf der bisherigen Baulücke, die zurzeit als Wiese genutzt wird, wird dort die Möglichkeit für eine Bodenversiegelung geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 auch für den bebauten Teil des Plangebietes ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Nach dem Geologischen Dienst NRW ist der Boden innerhalb des Plangebietes für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet und ist daher grundwasserfrei.</p>	<p>Eine erhöhte Bodenversiegelung hätte folglich keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserstand.</p>

Luft und Klima	Das Plangebiet hat keine besondere Relevanz für das Stadtklima.	Eine höhere Versiegelung der Freifläche könnte zu einer geringfügigen Verschlechterung des lokalen Kleinklimas führen.
Landschaft	Die Fläche hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.	
Mensch	Die Planfläche ist eine private, eingezäunte Rasenfläche, die keine Erholungsfunktion für den Menschen erfüllt.	Es wird zusätzlicher Wohnraum in integrierter Lage geschaffen.
Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet weist keine zu schützenden Kultur- und Sachgüter auf.	

Tab. 1: Betroffenheit der Schutzgüter

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehende Wohnnutzung, die angrenzenden Stellplatzflächen des südwestlich gelegenen Sondergebietes sowie die östlich angrenzende Westkirchener Straße bereits stark anthropogen geprägt und in seinen natürlichen Funktionen entsprechend beeinträchtigt. Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen oder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

8 Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I hat ergeben, dass keine Betroffenheit von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischer Vogelarten vorliegt und durch die Planung keine Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden. Auf der vorhandenen Freifläche erfolgt bereits eine intensive Nutzung als strukturarme Gartenfläche mit Scherrasen. In Folge der Planung bleibt die intensive Gartennutzung erhalten, wobei die zu bebauende Scherrasenfläche keine Biotopfunktion erfüllt. Das Protokoll zur artenschutzrechtlichen Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gehölzschnitt, der über einen schonenden Pflegeschnitt hinausgeht, auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken. Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen und erfordern die Einbeziehung eines fachkundigen Experten. (Hinweis im Bebauungsplan)

9 Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gem. BNatSchG)

Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Bilanzierung des Eingriffs, zusammen mit der Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB, entfallen.

Für die Aufhebung der Festsetzung für einen großkronigen Baum (*Carpinus betulus*) auf dem Flurstück 2383 der Flur 22 hat gem. der Satzung der Stadt Ennigerloh zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 28.02.2000 für die Anpflanzung von Hochstamm-bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 ein Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung im Verhältnis von 2:1 zu erfolgen.

Auf dem o. g. Flurstück ist, durch den erforderlichen Grenzabstand von 4 Metern für einen großkronigen Baum zum Nachbargrundstück, kein Standort für einen Ersatzbaum möglich. Eine Ersatzpflanzung auf dem angrenzenden Flurstück 2375, das als private Grünfläche festgelegt ist, wurde durch den Fachbereich Tiefbau und Technik der Stadt Ennigerloh als fachlich ungeeignet beurteilt. Bei der Fläche handelt es sich um einen aufgeschütteten Boden, so dass für die Neupflanzung eines Hochstammes ein Bodenaustausch notwendig wäre. Daher wird der Eigentümer des Flurstücks 2383, als Ausgleich für die Aufhebung der Festsetzung für einen großkronigen Baum (*Carpinus betulus*), verpflichtet die Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 900,- Euro an die Stadt Ennigerloh zu leisten, um auf städtischer Fläche zwei großkronige Laubbäume bzw. einen großkronigen Laubbaum und zwei Hochstamm-Obstbäume im Außenbereich pflanzen zu lassen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann bei Neubauvorhaben über die bestehenden Trinkwasserleitungen erfolgen. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Einleitung in die umliegende öffentliche Bestandskanalisation gegeben.

10.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist laut § 54 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser“ und bildet zusammen mit dem Schmutzwasser das Abwasser. Das Niederschlagswasser sollte, wenn möglich, ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist nach Beurteilung des Geologischen Dienstes NRW für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Daher wird das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ebenfalls dem städtischen Kanalsystem zugeführt werden.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. Grundsätzlich ist die Entsorgung durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Warendorf mbH (AWG) gesichert.

11 Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB als Grundsätze zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Im Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV wird für die Planfläche ein dichtes Gewerbe/Industrieklima konstatiert, das den umliegenden, z.T. stark versiegelten Gewerbeflächen geschuldet ist. In diesem Fall handelt es sich um eine komplett versiegelte Parkplatzfläche im südwestlichen Bereich neben dem Plangebiet. Diese Flächen weisen eine hohe thermische Belastung und oft eine schlechte Belüftungssituation auf, die mit einer erhöhten bioklimatischen Belastung gekoppelt ist. Die Klimaanalysekarte des LANUV zeigt für die Planfläche eine starke thermische Belastung von über 35 bis 41 Grad Celsius am Tag, während nachts eine mäßige nächtliche Überwärmung von über 18,5 bis 20 Grad Celsius festgestellt wird. Insgesamt wird die thermische Situation Vorort als weniger günstig eingeschätzt, so dass der Planbereich laut LANUV den Klima-Vorsorgebereichen zuzuordnen ist. In diesen Bereichen wird eine Veränderung der thermischen Belastung erwartet, die mit dem Anstieg der Temperaturen im Zuge des Klimawandels verbunden ist, so dass diese Räume zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen zu priorisieren sind.

Eine Betrachtung Vorort zeigt, dass das Plangebiet durch einen mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsenen Grünstreifen von den Parkplatzflächen abgeschirmt wird, so dass die genannten Effekte abgemildert werden. Dennoch wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern, neben einem flächensparenden Bauen, die Begrünung von Fassaden und Dächern sowie die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo unbedingt empfohlen.

Solarenergie

Das Solarkataster im Energieatlas NRW des LANUV bewertet die östlich und westlich ausgerichteten Dachflächen des Gebäudebestands innerhalb der Plangebietes als geeignet für die Nutzung von Solarthermie. Daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien mittels Solar- und/oder Photovoltaikanlagen. Das ist im Einzelfall von den Bauherren zu prüfen. Besondere Regelungen werden hierfür im Plangebiet nicht getroffen.

12 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Warendorf sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. (Hinweis im Bebauungsplan)

13 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/82-3888) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. (Hinweis im Bebauungsplan)

14 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes gibt es weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). (Hinweis im Bebauungsplan)

15 Städtebauliche Statistik

	Flächengröße (in m ²)	Anteil (in %)
Urbanes Gebiet (mit privaten Stellplätzen)	3.050	83,56
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.797	58,92
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.253	41,08
Straßenverkehrsfläche	600	16,44
Geltungsbereich gesamt	3.650	100

16 Kosten

Es entstehen Sach- und Planungskosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.