

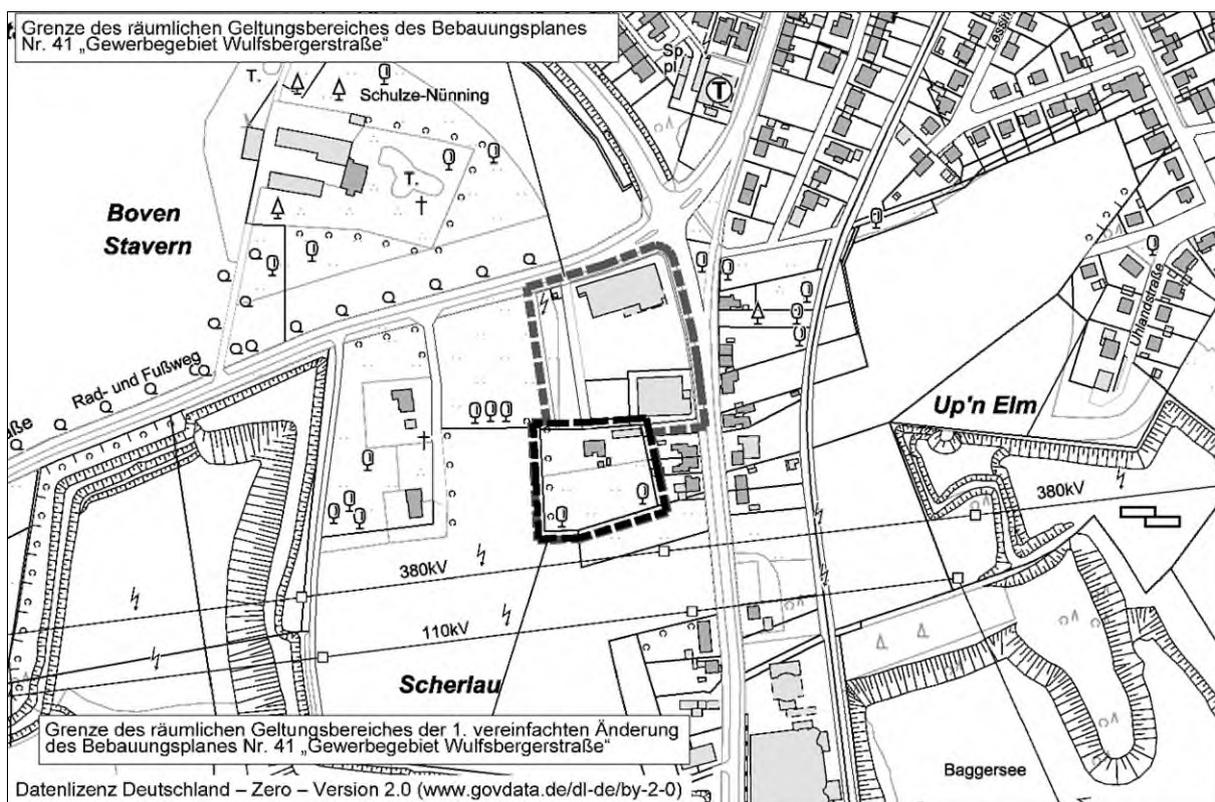
STADT ENNIGERLOH



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“

Ortsteil: Ennigerloh

Plangebiet: südlich der Wulfsbergstraße, westlich der Neubeckumer Straße



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

06.09.2021

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	3
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	3
6.3	Verkehrsflächen	3
7	Auswirkungen der Planung.....	3
7.1	Belange des Verkehrs.....	3
7.2	Belange der Ver- und Entsorgung.....	3
7.3	Belange der Umwelt	4
7.4	Immissionsschutz.....	4
7.5	Bodenschutz / Altlasten	4
7.6	Kampfmittel	5
7.7	Bau- und Bodendenkmäler	5

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“

Ortsteil: Ennigerloh
Plangebiet: südlich der Wulfsbergstraße, westlich der Neubeckumer Straße

Verfahrensstand: **Satzung**
gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung für Lagerhallen bzw. eines Garagenparks geschaffen werden.

Lagerraum in Ennigerloh ist knapp, viel Häuser besitzen heutzutage keinen Keller oder keine Garage mehr. Insbesondere für Handwerker, Autoliebhaber oder Wohnwagenbesitzer bieten die externen Lagerhallen eine gute Möglichkeit, alles sicher zu verstauen. Aus diesem Grund sollen auf der rd. 5.300 m² großen Fläche auf einer heute ungenutzten Freifläche westlich der Neubeckumer Straße (B 475) Lagerhallen bzw. ein Garagenpark errichtet werden. In einer ersten Phase können auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zunächst rd. 26 Lagerhallen / Garagen errichtet werden, die zwischen 35 m² und 200 m² groß sein sollen und zukünftig angemietet werden können. In einer zweiten Phase sollen weitere 27 Lagerhallen / Garagen entstehen, für die das heutige Planungsrecht nun angepasst werden soll. Mit dem geplanten Vorhaben sollen auf dem Baugrundstück insgesamt bis zu ca. 53 isolierte Lagerhallen / Garagen für Kleingewerbetreibende, mittlere Unternehmen und Privatpersonen errichtet werden. Es ist vorgesehen die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten sowie die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungsflächen zur Eingrünung entsprechend herzurichten. Für die Änderung des Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“ ist hierfür lediglich die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist über die von Norden heranzuführende Wulfsbergstraße gegeben.

2 Verfahren

Die Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.07.21 bis 25.08.21 statt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Der Satzungsbeschluss erfolgt voraussichtlich am 08.11.21.

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde

liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall. Der Bebauungsplan dokumentiert für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet, woran auch weiterhin festgehalten werden soll. So wird die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Neubeckumer Straße fortgeführt, ohne den zulässigen Versiegelungsgrad in Form der GRZ zu ändern.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,53 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“ umfasst das Flurstück 78 in der Flur 27 in der Gemarkung Ennigerloh.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 161,142 und 159;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 164, 165, 116 und 115;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 118 und 72;

Im Westen: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 72.

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

4 Situationsbeschreibung

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsberg“ überplant den Änderungsbereich als Gewerbegebiet und setzt für den Änderungsbereich eine Baugrenze fest, welche ein zentral gelegenes 30 x 50 m großes Baufeld beinhaltet, wodurch jedoch die festgesetzte GRZ nicht voll ausgenutzt werden kann. Zur östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 6,00 m breiter Anpflanzungstreifen vorgesehen.

Nördlich angrenzend befindet sich innerhalb der gewerblich festgesetzten Fläche ein Nahversorger, östlich grenzen Wohngebäude an. Im Süden sowie im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Rund 25,00 m südlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung.

Auf der Fläche befand sich bis zuletzt ein altes Wohngebäude, welches nicht mehr bewohnt und mittlerweile abgerissen wurde sowie im übrigen Wiesengrün.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in dem Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“ entsprechend des Höchstmaßes für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt, sodass auch der heute bereits maximal mögliche Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,8 eingehalten werden kann.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Bebauungsplan bislang über Baugrenzen vorgegeben. Künftig sollen die überbaubaren Grundstücksflächen über neu konzipierte Baugrenzen geregelt werden. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Baugrenze über das gesamte Flurstück 78, ausgenommen des 6,00 m breiten Anpflanzungstreifen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze, vorgesehen. So entsteht ein zusammenhängendes und flexibel ausnutzbares Baufenster. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt.

6.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes kann über eine Zuwegung ausgehend von der Wulfsbergstraße im Norden erfolgen. Die Zuwegung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Darüber wird auch zukünftig die Erschließung des Änderungsbereiches sichergestellt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über die Verkehrsfläche „Wulfsbergstraße“ gesichert. Die Wulfsbergstraße kann den durch die bauliche Errichtung zusätzlich entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung kann über Verlegung entsprechender Anschlüsse in der

Wulfsbergstraße erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zur südlich verlaufenden Hochspannungsleitung einen Abstand von rd. 25,00 m

7.3 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) 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 in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist ein bereits zu Bau- und Erschließungszwecken rechtskräftig überplanter Bereich.	Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen in dem Gebiet. Insgesamt sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

7.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch die vorliegende Änderung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine neuen Zulässigkeiten bezüglich des Emissionsverhaltens ermöglicht. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Nutzungen eingehalten werden können, ggf. sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte vorzusehen.

7.5 Bodenschutz / Altlasten

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß eines Gewerbegebietes beschränkt.

Der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

7.6 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen 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.: 02931/82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. (Hinweis im Bebauungsplan)

7.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes gibt es weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Folgendes ist zu beachten:

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. (Hinweis im Bebauungsplan)

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de