

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Schreinerei Spiekermann“, Ennigerloh–Westkirchen

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

03. Juni 2009

bearbeitet von

plan.werk
Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (02524) 28-403
Fax: (02524) 28-495
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de

INHALT

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Anlass der Planaufstellung
- 1.2 Bestandssituation
- 1.3 Verkehr / Erschließung
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Übergeordnete Vorgaben
- 1.6 Auswirkungen der Planung

2. PLANUNGSINHALTE

- 2.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Erschließungskonzept
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Grün- und Freiraumkonzept

3. FESTSETZUNGEN

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.5 Gestalterische Festsetzungen

4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN

- 4.1 Schalltechnische Untersuchung
- 4.2 Umweltprüfung
- 4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz
- 4.4 Altlasten
- 4.5 Kampfmittelbelastung
- 4.6 Sonstige Belange und Hinweise

5. FLÄCHENBILANZ

6. REALISIERUNG

- 6.1 Umsetzung
- 6.2 Durchführungsvertrag

7. WEITERE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger plant für die Liegenschaft Rigge 9a, Ennigerloh-Westkirchen, auf den in seinem Eigentum stehenden Flächen eine Nutzungsänderung bzw. –erweiterung zur Bestandsbebauung.

Mit Antrag vom 12.01.2009 hat der Vorhabenträger beim Bürgermeister der Stadt Ennigerloh die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in der Sitzung am 16.02.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schreinerei Spiekermann“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

1.2 Bestandssituation

Die Liegenschaft Rigge 9a, die Halle der ehemaligen Schreinerei Spiekermann, soll im Bestand eine Nutzungsänderung bzw. –erweiterung erfahren. Der derzeitig ansässige Kfz-Betrieb soll durch einen Handwerksbetrieb (Schreinerei) ergänzt und ein im Bau befindliches Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten (ggf. als Betriebswohnung) genutzt werden.

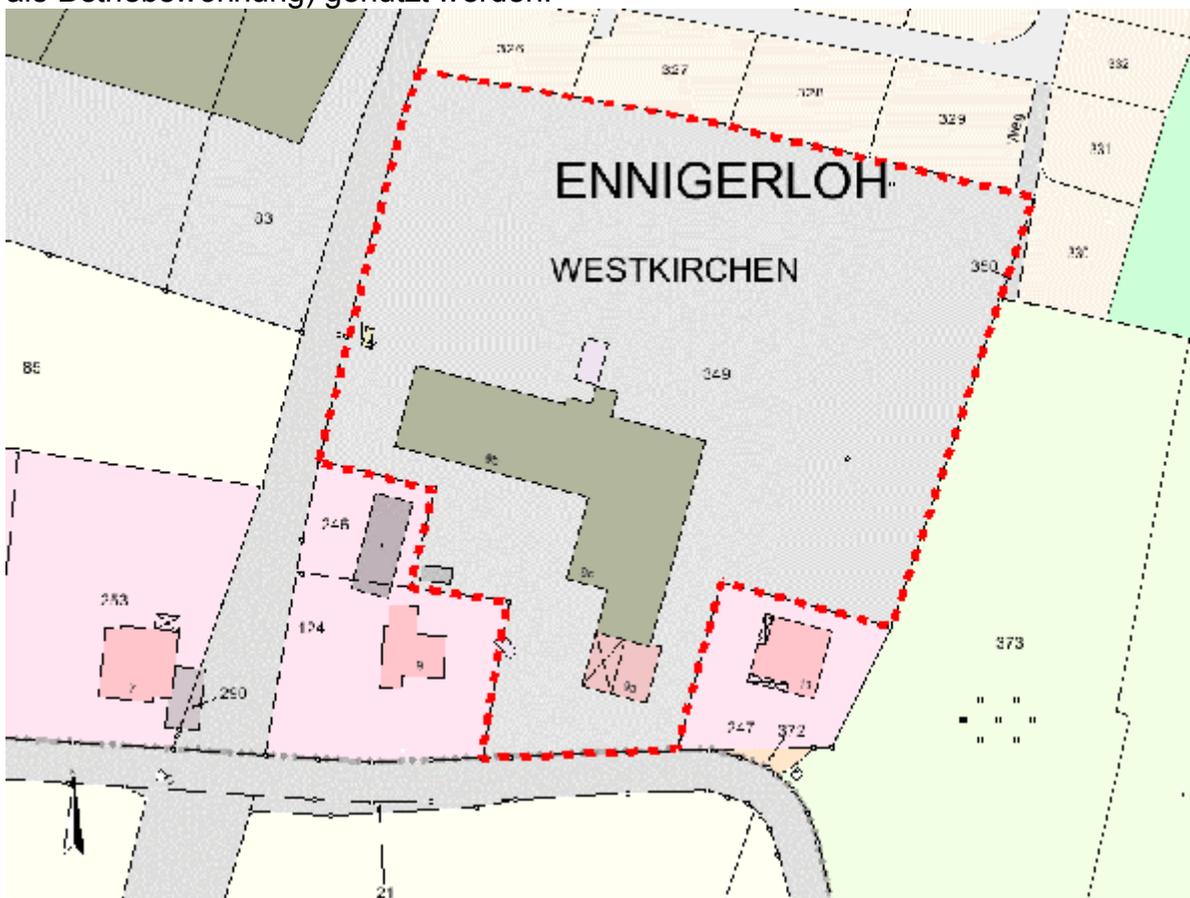


Abbildung 1: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

Nach Vorgesprächen mit dem Kreis Warendorf und der Stadtverwaltung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Grundlage für die vorgenannten Nutzungsanforderungen aufgestellt werden, um eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung eines nachfolgenden Bauantrags zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 „Am Dorfbach“ und ist planungsrechtlich als MI-Gebiet festgesetzt. Die angestrebte Umsiedlung einer Tischlerei/Schreinerei aus dem Firmensitz an der Industriestraße in Ennigerloh-Mitte an die Rigge 9a ist aus Sicht des Kreises Warendorf als zuständiges Bauamt planungsrechtlich nicht mischgebietsverträglich.

Die vorhandenen Hallen der Rigge 9a sind durch eine ehemalige Nutzung als Schreinerei bestens geeignet für die Umsiedlung des Schreinereibetriebs.

Im Rahmen der Umnutzung werden geringfügige Umbauarbeiten notwendig, insbesondere soll die rückwärtige Fassade zur Erschließung des Hallenbetriebes von Norden eine entsprechende Öffnung erhalten. Im Norden der vorhandenen Halle soll ein Betriebshof zur Schreinerei mit Holzregallager und der Möglichkeit zur Überdachung geschaffen werden. Das Holzregallager und eine Überdachung kann unterstützend zu Schallschutzzwecken für das nördlich angrenzende Wohngebiet „Am Dorfbach“ gelten (aus gutachterlicher Sicht aber nicht erforderlich).

Der vorhandene Kfz-Betrieb wird weiterhin von dem Betriebshof südlich des Hallenkomplexes erschlossen. Gleiches gilt für den zwischengeschalteten Bürotrakt und für den Kundenverkehr des Schreinereibetriebs.

Das im Bau befindliche Wohngebäude grenzt direkt an die Schreinerei an. Es ist schalltechnisch vom Gewerbebetrieb zu entkoppeln und soll zukünftig mit maximal zwei Wohneinheiten (ggf. als Betriebswohnung) in Anspruch genommen werden.

Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist insbesondere der Lärmschutz für die angrenzenden Wohngebäude zu untersuchen und gutachterlich zu bestimmen (siehe nachfolgend 4.1. Schalltechnische Untersuchung).

1.3 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Rigge“ erschlossen, die über die Warendorfer Straße (Bundesstraße 475) an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Clemens-Ruhe-Weg, einem auf der ehemaligen Gleisstrasse der Köln-Mindener Eisenbahn verlaufenden Fuß- und Radweg, an. Mit der vor genannten ehemaligen Gleisstrasse führt ein Brückenbauwerk über die Straße Rigge mit einer maximalen Durchfahrtshöhe von 3,80 m.

Die interne Erschließung zum Schreinereibetrieb, hier insbesondere zum nördlich gelagerten Betriebshof, erfolgt über eine neu zu erstellende Zufahrt östlich des Gebäudebestandes.

Die Zufahrt zum Betriebshof des Kfz-Betriebes und des Kundenhofes zur Schreinerei erfolgt westlich des ausgewiesenen Wohnbereiches auf der im Bestand vorhandenen Erschließungsfläche.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umschließt die in Eigentum stehenden Grundstücksflächen zur bestehenden Betriebsbebauung, das im Bau befindliche Wohngebäude und auch die nördliche private Grünfläche im Übergang zum Wohngebiet „Am Dorfbach“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10.300 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

- im Norden, Osten, Süden und Westen jeweils die Seiten des Flurstücks 349, Gemarkung Westkirchen, Flur 10.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (© Geodaten Kreis Warendorf, 2009)

1.5 Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (GEP)

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die vorhandene und auch zukünftige planungsrechtliche Situation entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (FNP)

Die geplante Nutzung weicht von den Darstellungen des noch wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lag gemäß § 3 (2) BauGB bis zum 28.05.2009 öffentlich aus. Dieser Entwurf enthält bereits die geänderte Darstellung entsprechend den Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Landesplanerische Bedenken wurden zu dieser geänderten Darstellung nicht erhoben. Der Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll in gleicher Sitzung wie der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden. Die Berichtigung erfolgt nach derzeitigem Stand im Rahmen der Vorlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde.

Bebauungsplan der Stadt Ennigerloh

Das Plangebiet liegt derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 313 „Am Dorfbach“, Ennigerloh-Westkirchen aus dem Jahr 2006, der das Plangebiet als Mischgebietsfläche und private Grünfläche festsetzt.

Das bestehende Baurecht wird durch die Festsetzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

1.6 Auswirkungen der Planung

1.6.1 Verkehrliche Belange / Erschließungsbelange

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straße „Rigge“ in Anbindung an die Warendorfer Straße (B475).

Der Zulieferbetrieb für die Schreinerei erfolgt in der Regel zwei- bis dreimal wöchentlich und mit maximal einem LKW (> 7,5 t) pro Tag. Die sonstigen betrieblichen Fahrbewegungen mit Transportern und Klein-LKW (bis 7,5t) sind mit ca. 8 bis 10 Bewegungen am Tag anzugeben. Bei den PKW-Bewegungen der Mitarbeiter und Kunden kann von 20 Bewegungen am Tag ausgegangen werden.

Die Verkehrsbewegungen zum Kfz-Betrieb erfolgen im unregelmäßigen Maße nach anfallendem Kundenbetrieb für einen KFZ-Kleinbetrieb (geschätzte 10 PKW Bewegungen täglich). Der Zulieferbetrieb erfolgt in der Regel über Transporter und Klein-LKW und ist mit ca. 2 Bewegungen am Tag anzugeben.

1.6.2 Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp+Partner GmbH, Ahaus, wurde im Januar/März 2009 ein Schallgutachten (Nr. 378908) erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Schallimmissionen im Umfeld des zukünftigen Schreinereibetriebes unter Zugrundelegung der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der betrieblichen Beschreibungen ermittelt, dargestellt und beurteilt. Das Schallgutachten vom 14.01.2009 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 02.03.2009 weist aus, dass die von der Nutzung des Schreinereibetriebes verursachten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit unter den anzunehmenden Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten (umliegende Wohnhäuser) unterschreiten.

Die Unterschreitungen liegen in der Größenordnung bei der die Irrelevanzkriterien nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm eingehalten werden und somit eine zulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen (KFZ-Betrieb) ausgeschlossen werden kann.

2. PLANUNGSINHALTE

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Schreinereibetriebs in den Räumen der ehemaligen Schreinerei Spiekermann geschaffen werden. Der Gebäudebestand der Liegenschaft Rigge 9a soll eine Nutzungsänderung bzw. –erweiterung erfahren und der derzeitig ansässige Kfz-Betrieb durch eine Schreinerei ergänzt werden. Mit dieser Maßnahme wird die Entwicklung des Gebietes geordnet und gesichert sowie die Möglichkeit der Inbetrieb- bzw. Innutzungnahme der größtenteils leerstehenden Gebäudesubstanz ermöglicht.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Hallen der Rigge 9a sind durch eine ehemalige Nutzung als Schreinerei bestens geeignet für die Wiederaufnahme der Schreinereinutzung und sind somit Grundlage für die Umsiedlung eines Schreinereibetriebes. Die interne Erschließung des gesamten Gebäudebestandes wird neu geordnet, mit zwei Erschließungshöfen gegliedert und somit städtebaulich in Bezug auf den Bestand geordnet.

Die nördlich gelegene private Grünfläche erzeugt ausreichende Abstandsfläche zwischen betrieblicher Nutzung und damit verbundenen Emissionen und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet „Am Dorfbach“. Zu der räumlichen Abstandsfläche wird parallel im Rahmen eines Schallgutachtens die Verträglichkeit / Immissionsbelastung für die umliegenden Wohnhäuser untersucht und es wird eine Verträglichkeit festgestellt (s. 4.1 Schalltechnische Untersuchung).

Das am Betriebsgebäude angebaute Wohnhaus wurde mit in die schalltechnischen Untersuchungen eingebunden. Eine schalltechnische Entkopplung ist aus gutachterlicher Sicht Rahmenbedingung für eine zukünftige Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Betriebsgebäude. Das Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten wird hier planungsrechtlich gesichert und kann zukünftig als Wohnung / Betriebswohnung in Nutzung genommen werden. Mit dem Wohnhaus als „Kopfbau“ zur Straße „Rigge“ wird die straßenbegleitende Wohnhausbebauung zur Rigge aufgenommen.

2.3 Erschließungskonzept

Die vorhandene öffentliche Erschließung mit der Straße „Rigge“ bleibt unberührt und wird weiterhin als Erschließungsstraße zum Plangebiet genutzt.

Der westlich angrenzende Klemens-Ruhe-Weg als öffentlicher Fuß- und Radweg bleibt ebenfalls unberührt.

Mit Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im östlichen Teil der privaten Grünfläche wird analog der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 313 „Am Dorfbach“ die Anbindung eines Wanderweges östlich des Plangebiets mit Anschluss zum Wohngebiet „Am Dorfbach“ ermöglicht.

Die interne Erschließung von der Straße Rigge wird zweigeteilt östlich und westlich des vorhandenen Wohnhauses für den Schreinerei-Betriebshof und den Kfz-Betriebshof neu gegliedert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für die Versorgung an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen und somit erschließungstechnisch gesichert.

Für die Entsorgung ist im Rahmen des Bauantrags zur Wiederaufnahme der Tischlereinutzung das Objekt / die Liegenschaft an das öffentliche Kanalnetz über Druckentwässerungssystem anzuschließen, da die vorhandene Kleinkläranlage stillgelegt ist. Im Rahmen des Vorhabens wird ein Entwässerungsantrag durch den Antragsteller beim Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Ennigerloh gestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweiligen gültigen Fassung geregelt.

Übergeordnete Erschließung

Im Westen des Plangebiets verläuft parallel zum Klemens-Ruhe-Weg ein 6,0 m breiter Schutzstreifen zur Sicherung der vorhandenen Ferngasleitung.

Ein Leitungsrecht nordöstlich des Plangebiets auf privater Grünfläche umfasst die Befugnisse des Trägers der Wasserversorgung und Regenwasserentsorgung. Zur Ableitung des Regenwassers ist eine ausreichend dimensionierte Trasse zwischen dem von der Ringschließung zum Bebauungsgebiet „Am Dorfbach“ abgehenden Erschließungsstich und dem östlich des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die Wasserversorgung Beckum weist auf die Notwendigkeit einer Leitungsverbindung zwischen der vor genannten Ringerschließung und der Rigge über die Fläche der Parzelle 61 (Regenrückhaltebecken) hin, um hierdurch den Leitungsring zu schließen und den nötigen Durchfluss für das Bebauungsgebiet „Am Dorfbach“ sicherstellen zu können.

2.5 Grün- und Freiraumkonzept

Eine private Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 35,0 m in Nord-Süd-Richtung wird an der nördlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt. Die private Grünfläche erhält zusätzlich die Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Als Maßnahmen werden der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Sukzession festgesetzt.

Auf dieser vor genannten privaten Grünfläche ist für den Zeitraum bis zur 1. Realisierung zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1/2 BauGB extensive Kleintierhaltung zulässig. Bei Realisierung der ersten Wohngebäude im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist die weitere Zulässigkeit der Kleintierhaltung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und der Stadt Ennigerloh zu prüfen und festzusetzen.

3. FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Für die im Plangebiet gekennzeichnete Nutzungsfläche „Schreinerei und Kfz-Betrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Schreinereibetrieb, Tischlereibetrieb, Zimmereibetrieb, Holzverarbeitender Betrieb jeweils als Handwerksbetrieb mit anteiligem Verwaltungsteil.

Der vorhandene Kfz-Betrieb „Muckelmann“, Rigge 9b, genießt Bestandsschutz. Die Nutzungsänderungen wurden mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ 63-Q-10152/99-4-G) vom Kreis Warendorf genehmigt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Betriebes „Muckelmann“ im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen staatlichen Umweltamt unter Beachtung der Aussagen des Schallgutachtens Nr. 5371098 ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes dienen. Im Falle eines Betriebswechsels ist weiterhin ein Kfz-Betrieb zulässig, soweit die vor genannten Festsetzungen und Vorgaben eingehalten werden.

Im Falle der Aufgabe des Kfz-Betriebes ist eine Erweiterung des Schreinereibetriebes unter Einhaltung der vor genannten Festsetzungen und Vorgaben (Schallgutachten) zulässig.

In der aus der Schreinerei und dem Kfz-Betrieb ausgegrenzten Teilfläche „Betriebshof“ sind bauliche Anlagen zum Zweck einer Betriebshofbetriebszulässig. Zu den vor genannten baulichen Anlagen gehören Holzregallager bis zu einer max. Höhe von 4,5 m über Oberkante der Betriebshoffläche. Dieses Holzregallager ist an den Fremdgrundstücken zugewandten Seiten mit einer Holzverschalung zu versehen. Eine Fassadenbegrünung der vor genannten Verschalungsfläche ist erwünscht.

Eine Überdachung der Betriebshoffläche ist zulässig, soweit eine max. Höhe von 5,00 m über Oberkante Betriebshoffläche eingehalten wird. Die baulichen Anlagen Holzregallager und Überdachung sind Bestandteil von möglichen Schutzelementen zur Verbesserung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes für die angrenzenden Wohnbereiche.

Die aus der Betriebsfläche abgegrenzte Teilfläche Wohnen im nördlichen Eckbereich des Plangebietes dient ausschließlich dem Wohnzweck.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB:

In dem vom Betriebsgelände abgegrenzten Teilbereich mit der Zuweisung Wohnen als Art der baulichen Nutzung sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Zu den einzelnen Teilbereichen werden nachfolgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Maßstäblichkeiten der umgebenden Bebauung orientieren.

Fläche „Schreinerei und KFZ-Betrieb“

- Zahl der Vollgeschosse = maximal 2
- Grundflächenzahl = 0,6
- Geschossflächenzahl = 1,2

Fläche „Wohnen“

- Zahl der Vollgeschosse = maximal 2
- Grundflächenzahl = 0,6
- Geschossflächenzahl = 1,2

3.1.3 Festlegung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 und 3 BauGB

Folgende Höhebeschränkungen für bauliche Anlagen werden festgesetzt:
Max. Gebäudehöhe von 10 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe der fertigen Erschließungsanlage.

Diese Beschränkung soll eine Integration in den Bestand und die Umgebung gewährleisten sowie Belange des Nachbarschutzes vor übermäßig hoher Bebauung (z. B. zusätzliche Verschattung) sichern.

3.2 Überbaubare Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässigen Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäusern mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m² und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig.

Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

3.3 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

L1 Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zu den im Bestand befindlichen Ferngasleitungen im dargestellten Verlauf inkl. eines 6,0 m breiten Schutzstreifens. Der vor genannte Schutzstreifen im Nord-Süd-Verlauf ist freizuhalten.

G+L2 Die mit Geh- und Leitungsrechten belegte Trasse G+L2 umfasst die Gehrechte für die Allgemeinheit zum Erhalt eines vorhandenen Wanderweges und als fußläufige Verbindung von der Straße Rigge zum Baugebiet „Am Dorfbach“.

Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnis des Trägers der Wasserversorgung und Regenwasserentsorgung. Zur Ableitung des Regenwassers ist eine ausreichend dimensionierte Trasse zwischen dem von der Ringerschließung zum Bebauungsgebiet „Am Dorfbach“ abgehenden Erschließungsstich und dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gemarkung Westkirchen, Flur 10, Flurstück 61, vorzusehen. Die Wasserversorgung Beckum weist auf die Notwendigkeit einer Leitungsverbindung zwischen der vor genannten Ringerschließung und der Rigge über die Fläche der Parzelle 61 hin, um hierdurch den Leitungsring zu schließen und den nötigen Durchfluss für das Bebauungsgebiet sicherstellen zu können.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Als umzusetzende Maßnahme wird der „Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Sukzession“ festgesetzt.

Auf dieser vor genannten privaten Grünfläche ist für den Zeitraum bis zur 1. Realisierung zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1/2 BauGB extensive Kleintierhaltung zulässig.

Mit Realisierung der ersten Wohngebäude im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist die weitere Zulässigkeit der Kleintierhaltung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und der Stadt Ennigerloh zu prüfen und festzusetzen.

3.5 Gestalterische Festsetzung

3.5.1 Für die Flächen mit der Zuweisung "Wohnen" werden gem. § 86 BauO NRW nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Dachform/ Dacheindeckung

Im "abgegrenzten Bereich Wohnen" sind in den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, soweit sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- 3.5.2** Für die Flächen mit der Zuweisung **"Schreinerei- und KFZ-Betrieb"** werden gem. § 86 BauO NRW nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Die jeweiligen beweglichen Bauteile der Tor- bzw. Einfahrtbereiche sind von den vorgenannten Gestaltungsvorgaben ausgenommen. Die farbliche Behandlung der beweglichen Bauteile der Toranlagen in leuchtenden Farbtönen ist unzulässig.

Dachform/ Dacheindeckung

In der Fläche zum "Schreinerei- und KFZ- Betrieb" sind in den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ist auf den Dachflächen zulässig.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN

4.1 Schalltechnische Untersuchung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp+Partner GmbH, Ahaus, wurde im Januar/März 2009 ein Schallgutachten (Nr. 378908) erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Schallimmissionen im Umfeld des zukünftigen Schreinereibetriebes unter Zugrundelegung der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der betrieblichen Beschreibungen ermittelt, dargestellt und beurteilt. Das Schallgutachten vom 14.01.2009 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 02.03.2009 weist aus, dass die von der Nutzung des Schreinereibetriebes verursachten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit unter den anzunehmenden Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten (umliegende Wohnhäuser) unterschreiten.

Die Unterschreitungen liegen in der Größenordnung bei der die Irrelevanzkriterien nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm eingehalten werden und somit eine zulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen (KFZ-Betrieb) ausgeschlossen werden kann.

4.2 Umweltprüfung

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ist somit nicht erforderlich. Auf eine Bilanzierung wird dementsprechend verzichtet.

4.4 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Alttablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

4.5 Kampfmittelbelastung

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, Tel.: 02931 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen

4.6 Sonstige Belange und Hinweise

4.6.1 Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4.6.2 Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, Der Landrat, als zuständiger Unterer Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

4.6.3 Trinkwasser

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

4.6.4 Regenwasserbehandlung

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 cbm pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

4.6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung mit 48m³/h ist für das Plangebiet gesichert.

4.6.6 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 oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 DschG).

4.6.7 Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

4.4.8 Versorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Innerhalb der durch Leitungsrecht geschützten Flächen bzw. der freizuhaltenden Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

5. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

| | | | |
|--|-------|----|---------|
| Sondergebiet „Schreinerei + KFZ-Betrieb“ | 0,551 | ha | 53,5 % |
| Sondergebiet „Wohnen“ | 0,087 | ha | 8,4 % |
| Private Grünfläche (inkl. G+L mit 73qm) | 0,393 | ha | 38,1 % |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 1,031 | ha | 100,0 % |

6. UMSETZUNG / REALISIERUNG

6.1 Umsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Parallel zum Bauleitplanverfahrens soll mit der Umnutzung und Umbaumaßnahme zur Einrichtung eines Tischlereibetriebes in Teilen einer bestehenden Halle zur Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung und Errichtung einer Außenlagerfläche begonnen werden.

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers, dem Vorhabenträger.

6.2 Durchführungsvertrag

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB.

In diesem Vertrag sind unter anderem die Fristen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger und die Kostenübernahme zu Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.

7. WEITERE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

Nachfolgende Unterlagen sind als Anlage angefügt und somit Bestandteil der Begründung.

- Schallgutachten Nr. 378908 vom 14. Januar 2009
- Ergänzung zum Schallgutachten Nr. 378908 vom 2. März 2009

Münster, den 03.06.2009

plan.werk
Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
im Auftrag Herr Handke