



STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 4a, 1. Änderung der 11. Änderung „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“

Begründung

Entwurf, Juni 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ inklusive seiner Änderungen
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Immissionsschutz- Gutachten, Verkehrslärmgutachten im Zuge der angestrebten Bebauungsplanänderung Nr. 4 a der Stadt Ennigerloh, Schallimmissionsprognose Nr. 105082621-1, Normec Uppenkamp, Ahaus, 24. Mai 2022

1. Einführung

Anlass der vorliegenden Änderung ist die Anregung der Eigentümer des Flurstücks 2068 in der Flur 22 der Gemarkung Ennigerloh-Mitte aus Februar 2021 auf Einleitung eines Änderungsverfahrens gem. § 2(1) i. V. m § 1(8) Baugesetzbuch (BauGB). Inhalt des Antrags ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Gebäudeanbaus im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier soll eine eingeschossige barrierefreie sowie altengerechte Wohneinheit am bestehenden Einfamilienwohnhaus erweitert werden. Das Grundstück wird bereits über die östlich gelegene Straße Am Rottkamp erschlossen. Diese Erschließung soll auch weiterhin genutzt werden. Der fußläufige Zugang zum Bauvorhaben soll über den angrenzenden Fußweg erfolgen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umschließt neben dem Vorhabengrundstück auch die beiden südwestlich angrenzenden Grundstücke entlang der Straße Am Rottkamp. Der gesamte Geltungsbereich umfasst rund 2.250 m².

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, 1. Änderung der 11. Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 2.250 m² umfasst die Flurstücke 2068, 2069 und 2070 der Flur 22, Gemarkung Ennigerloh-Mitte und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Fußweg zwischen dem Westring (B 475) und der Straße Am Rottkamp,
- im Osten durch die Straße Am Rottkamp,
- im Süden durch einen Spielplatzfläche,
- im Westen durch den Wall entlang des Westrings.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ inklusive seiner Änderungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ sowie seiner rechtskräftigen Änderungen. Der im vorliegenden Geltungsbereich ursprünglich rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, 11. Änderung** aus dem Jahr 1981 setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Zudem ist eine offene Bauweise, eine Dachneigung von 30°–40° sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Das durchgängige Baufenster mit einer Tiefe von ca. 20–25 m ist zur Straße Am Rottkamp orientiert festgesetzt.

Südlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, westlich angrenzend ist eine Verkehrsgrünfläche mit einer Fläche für Aufschüttungen als Lärmschutzwall festgesetzt.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch die bestehenden eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach geprägt.

Auch das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch eine solche Bebauung geprägt. Westlich grenzt der parallel zum Westring verlaufende Lärmschutzwall an. Im Norden befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher den Westring mit der Straße Am Rottkamp verbindet. Südlich befindet sich ein Spielplatz.

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland**, Blatt 13, bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.250 m² und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Ennigerloh. Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut bzw. wird rückwärtig als Hausgarten genutzt. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Boden an. Dieser tonige Lehmboden weist eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich zudem durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts

der Stadt Ennigerloh enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Planungsziele und Plankonzept

In der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ aus dem Jahr 1981 ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Absicht der anregenden Eigentümer ist eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier soll eine eingeschossige barrierefreie sowie altengerechte Wohneinheit am bestehenden Einfamilienwohnhaus erweitert werden. Das von den anregenden Eigentümern beabsichtigte Planungsvorhaben bedarf aufgrund seiner vorgesehenen Größe einer planungsrechtlichen Anpassung der zu überbaubaren Grundstücksfläche. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Zuge der vorliegenden 1. Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a eine Anpassung der geltenden Festsetzungen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll weiterhin eingehalten werden. Die übrigen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, 11. Änderung sollen auf ihre Aktualität geprüft und i. W. übernommen werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll zum einen eine Planungsgrundlage für das angestrebte Vorhaben geschaffen werden; zum anderen wird grundsätzlich eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum planerisch zugelassen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zudem soll der bestehende Wohnflächenbedarf weiter gedeckt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Der für das Plangebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ inklusive seiner Änderungen soll durch den vorliegenden 1. Änderung der 11. Änderung überlagert werden. Dabei soll insbesondere das Baufenster entsprechend dem Vorhaben angepasst werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen überwiegend als **allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können. Das Gebiet soll auch

künftig vorwiegend dem Arbeiten und Wohnen dienen. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.2 BauGB bedarfsorientiert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sowie der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, entspricht den Orientierungswerten der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bietet gleichzeitig ein angemessenes Maß an Flexibilität.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie die umliegende Bebauungsstruktur aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit 0,5 festgesetzt.
- Auch die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie die umliegende Bebauungsstruktur aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
- Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** zulässig. Darüber hinaus wird die offene Bauweise gemäß dem Ursprungsplan auf die Zulässigkeit von **Einzelhäusern** beschränkt.
- Die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** wird aus dem Ursprungsplan sowie in Anlehnung an die bestehende Bebauung übernommen.
- Die **überbaubaren Flächen** etc. werden bedarfsorientiert aus den planerischen Zielsetzungen für die geplante Wohnnutzung abgeleitet. Dabei sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Anlehnung an den Altplan unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO), Einfriedungen, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14(1a) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO. Garagen sind als Einzel- oder Doppelgarage in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß Bauordnung NRW (BauO NRW) werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Quartier. Zu berücksichtigen sind auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen

Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden gemäß der o. g. Zielsetzung der Stadt Ennigerloh aus dem Ursprungsplan übernommen und mit einer Dachneigung von 30°–45° festgesetzt. Bei Nebendächern sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen gemäß der o. g. Zielsetzung der Stadt in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und sollen durch die Regelungen zur Dacheindeckung nicht eingeschränkt werden. Eine mögliche (heute aber begrenzte) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflexionen von Sonnenkollektoren ist vom Grundsatz her nicht auszuschließen, wird aber im Rahmen der Abwägung hinter den sich für die Bewohner ergebenden Vorteilen (u. a. durch energetische Einsparungen) zurückgestellt. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten. Ab einer Dachneigung von mehr als 5° müssen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Weiterhin werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitativvoller städtebaulicher Übergangsbereiche.

- **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden entsprechende rahmensetzende Regelungen getroffen, um ein verträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung zu unterstützen.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

5.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Ennigerloh. Die **Erschließung** erfolgt über die Straße Am Rottkamp, welche im Osten in die Westkirchener Straße mündet. Die Straße Am Rottkamp ist Richtung Süden auf Höhe des Gebäudes Nr. 66 über einen Fuß- und Radweg mit der Straße Zum Dannenhof verbunden. Im Norden besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Westring (B 475). Die überbaubare Fläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich dabei außerhalb der Anbauverbotszone des Westrings.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der abschließende Stellplatzbedarf ist nachgelagert auf der Bauordnungsebene zu klären.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Friedenseiche“ befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Westkirchener Straße.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der Lage im Nahbereich zum Westring (B 475) sowie der bereits im Ursprungsplan gekennzeichneten Vorbelastung ist die Verträglichkeit der Erweiterung der Baufläche durch ein Lärmgutachten nachzuweisen. Weiterhin sind die übrigen Festsetzungen aus dem Jahr 1981 auf Aktualität zu prüfen. Daher wurde bereits parallel zum Vorentwurf ein Immissionsschutz-Gutachten¹ durch ein Fachbüro erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Grenzwerte der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) von 59/49 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dabei werden tags auf Höhe des Erdgeschosses (2,8 m über Geländeoberkante) Beurteilungspegel von 58 dB(A) bis 65 dB(A) und auf Höhe des 1. Obergeschosses (5,6 m über Geländeoberkante) Beurteilungspegel von 59 dB(A) bis 69 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum werden im Erdgeschoss Beurteilungspegel von 51 dB(A) bis 58 dB(A) und im 1. Obergeschoss Beurteilungspegel von 54 dB(A) bis 62 dB(A) erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts im Erdgeschoss werden überwiegend eingehalten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Nachtzeit im 1. Obergeschoss eingehalten. Zur Nachtzeit reichen die Überschreitungen auf Höhe des 1. Obergeschosses, ausgehend von der westlichen Plangebietsgrenze, bis etwa 9 m tief in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen werden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse entsprechende Lärmpegelbereiche (LP IV–V) inklusive entsprechender Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 festgesetzt. Zudem werden Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm für Außenbereiche festgesetzt. Bei Neubauten sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis

¹ Immissionsschutz- Gutachten, Verkehrslärmgutachten im Zuge der angestrebten Bebauungsplanänderung Nr. 4 a der Stadt Ennigerloh, Schallimmissionsprognose Nr. 105082621-1, Normec Uppenkamp, Ahaus, 24. Mai 2022.

maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen. Ausnahmen von den geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Das Plangebiet umfasst eine bereits durch Wohngebäude bebaute Fläche im gewachsenen Siedlungsbereich von Ennigerloh. Das Gebiet ist durch die Straße Am Rottkamp sowie einen Fuß- und Radweg erschlossen. Westlich des Walls verläuft der Westring (B 475). Die bestehende Verkehrsbelastung im zentralen Bereich von Ennigerloh führt zu beeinträchtigenden, ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden.

Der Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ inklusive seiner Änderungen überplant. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Durch die Planung kommt es zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine bedingte rückwärtige Nachverdichtung ermöglicht. Eine Nachverdichtung über die bereits bestehenden Möglichkeiten ist nur in geringem Maße zulässig. Die Bauleitplanung führt zu keiner Verstärkung der Konfliktsituation. Ergänzender Untersuchungsbedarf wird aufgrund dessen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies

ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Abwasser soll die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über das bestehende System erfolgen.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs im zentralen Bereich von Ennigerloh und ist weitgehend bebaut.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ getroffen worden. Durch die vorliegende Änderung wird **kein grundsätzlich neues Baurecht** geschaffen. Es werden lediglich die überbaubare Fläche gemäß vorliegendem Vorhaben konkretisiert bzw. angepasst und bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf ihre Aktualität geprüft und angepasst. Diese im Ergebnis eher untergeordneten Anpassungen werden im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und umgebungsverträglichen Nachverdichtung für vertretbar gehalten. Eine maßgebliche Steigerung des Versiegelungsgrads wird planerisch nicht vorbereitet. Die Planung dient insgesamt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Flächen im Außenbereich werden vorliegend nicht in Anspruch genommen. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit angemessen Rechnung getragen.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft besonders als Lebensraum für häufig vorkommende anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgten Anpassungen haben keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan hat soweit erkennbar **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (früher Energieeinsparverordnung) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in m ² * (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.250
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.250

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Art der Änderung in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 03.04.2023 bis zum 17.04.2023 statt.

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

b) Planentscheidung

Die vorgesehene Nachverdichtung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Juni 2023

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH