



# **STADT ENNIGERLOH**

**Bebauungsplan Nr. 216**

**„Im Winkel“**

**Begründung**

**Juni 2023**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbB  
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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung Art und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen**

- A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 216 „Im Winkel“ der Stadt Ennigerloh, Formular A, 25.01.2022.
- A.2 DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnquartier „Im Winkel“ und „Auf den Wellen“ in Ennigerloh – Ostenfelde, Bielefeld, 28.01.2021.

## 1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 216 „Im Winkel“ überplant eine seit vielen Jahren bestehende Gewerbefläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Ostenfelde der Stadt Ennigerloh. Die in wesentlichen Teilen bereits bebaute Gewerbefläche zwischen den Straßen „Im Winkel“ und der „Von-Eichendorff-Straße“ ist aktuell durch einen in Teilen leerstehenden Gebäudebestand geprägt und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 201 „Uhr“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ soll das Plangebiet als Wohnquartier entwickelt und eine Senioreneinrichtung mit Tagespflege und Wohngemeinschaft planungsrechtlich gesichert werden (siehe Vorlage Ö 0086 / XVII). Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Die Stadt Ennigerloh ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu entwickeln. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

In einem Parallelverfahren sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich gesichert werden. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung soll hierdurch dieser Bereich im Einklang mit den im Plangebiet geplanten und den im Umfeld bestehenden Wohngebieten entwickelt werden.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. Der Bebauungsplan Nr. 216 „Im Winkel“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 216 überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 „Uhr“ der Stadt Ennigerloh. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 216 als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 auf und gelten erneut.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 Hektar umfasst die Grundstücke Gemarkung Ostenfelde, Flur 3, Flurstücke 222, 225 und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 225,
- im Osten durch private Wohngrundstücke bzw. die östliche Grenze der Flurstücke 222 und 225,
- im Süden durch die Straße Auf den Wellen bzw. die südliche Grenze des Flurstücks 222,
- im Westen durch die Straße Im Winkel bzw. die westliche Grenze der Flurstücke 222 und 225.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut und wird i. W. durch die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Gebäude mit den zugehörigen privaten Erschließungsflächen und Nebenanlagen geprägt. Die bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet werden derzeit über die Straße Im Winkel und über hier anknüpfende private Erschließungsstraßen erschlossen. Der nördliche Planbereich ist i. W. durch den hier aktuell leerstehenden 1-geschossigen Gebäudebestand geprägt. Im südwestlich Planbereich befindet sich zudem ein 3-geschossiges Gebäude, welches derzeit i. W. durch Büronutzungen geprägt ist. Unmittelbar östlich an dieses Gebäude knüpft ein weiteres aktuell leerstehendes Gebäude an. Der südliche Randbereich des Plangebiets ist entlang der Straße Auf den Wellen mit straßenbegleitenden Gehölz-/Heckenstrukturen sowie einer Baumreihe bepflanzt. Größere Grün-/Freiflächen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist mit Ausnahme der nördlich angrenzenden gewerblich geprägten Flächen sowie der hieran nördlich anknüpfenden landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Die prägende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie z. B. das Flachdach zu finden.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland** als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht somit den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (v. a. der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung). Dem **LEP NRW** widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ werden somit aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

### 3.3 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. 0,6 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Ostenfelde, ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut und wird durch den bestehenden Gebäudebestand sowie die zugehörigen Erschließungs- und Nebenanlagen geprägt. Lediglich der südliche Randbereich des Plangebiets ist entlang der Straße Auf den Wellen mit straßenbegleitenden Gehölz-/Heckenstrukturen sowie einer Baumreihe bepflanzt. Die in diesem Bereich bestehenden Bäume werden nach derzeitigem Kenntnissstand an diesem Standort langfristig als nicht entwicklungsfähig eingestuft, u. a. aufgrund ihres Wuchses. Im Sinne einer langfristigen Begrünung dieses Bereichs soll daher hier eine Neupflanzung von standortgerechten, klimaresilienten Bäumen mittels eines städtebaulichen Vertrags im Rahmen des Planverfahrens verbindlich geregelt werden. Größere Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Östlich in ca. 150 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, schließt der Biotopverbund „Wald- und Grünland-Komplexe im Einzugsbereich von Baarbach und Beilbach“ (VB-MS-4014-003) an.
- Ebenfalls östlich in ca. 400 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Kreuz, Vornholz, Geisterbach“ (LSG-4114-025).
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen darüber hinaus 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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele sowie der maßvollen Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.4 Gewässer

Östlich in ca. 150 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, fließt der Baarbach. Nördlich in ca. 100 m Entfernung, ebenfalls durch weitere Bebauung deutlich vom Plangebiet getrennt, verläuft im Randbereich der hier bestehenden landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen ein offener Grabenzug. Sonstige Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> wird der Bodentyp im Plangebiet i. W. als Gley-Braunerde (gB7) angegeben. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets ist hiernach zudem der Bodentyp Braunerde (B2) vorhanden.

Die Gley-Braunerde (gB7) als lehmige, z. T. stark lehmige Sandböden weisen u. a. eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Braunerde (B2) wird gemäß Bodenkarte NRW als überwiegend mittelgründige tonige Lehmböden beschrieben und weist u. a. eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine gering nutzbare Wasserkapazität und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

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

### 3.6 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 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.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. 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, ist unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### 3.7 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 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 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NRW).

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 216 verfolgt die Stadt Ennigerloh das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Wesentliches Planungsziel ist dabei die **Schaffung von Wohnraum** für die Bevölkerung. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ soll das Plangebiet als Wohnquartier entwickelt und eine Senioreneinrichtung mit Tagespflege und Wohngemeinschaft planungsrechtlich gesichert werden. Diese Nachverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll bewertet. Voraussetzungen sind eine städtebaulich gute Einbindung in das Umfeld und die sachgerechte Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die gut erschlossenen Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Der Bebauungsplan soll zudem Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen. Das Plangebiet stellt, u. a. aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtteils Ostenfelde und der in wesentlichen Teilen bereits vorhandenen Erschließung, einen attraktiven Wohnbereich dar.

Das **städttebauliche Konzept** sieht aktuell die Schaffung von wohnbaulichen Nachverdichtungsoptionen in Form von sechs Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen als sogenannte 2 ½-geschossige Bebauung in den Teilflächen WA2 und WA3 vor (maximal 2 Vollgeschosse plus 1 weiteres Geschoss als Dach- bzw. ggf. als zurückgesetztes sogenanntes Staffelgeschoss). In der Teilfläche WA1 soll zudem die Errichtung eines Einzelhauses mit 3 Vollgeschossen und einer Tiefgarage ermöglicht werden. Weiterhin soll das in der Teilfläche WA1 bestehende 3-geschossige Gebäude (Im Winkel 6) planungsrechtlich gesichert und eine Umnutzung des Gebäudes zur Nutzung als Senioreneinrichtung mit Tagespflege und Wohngemeinschaft planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten Entwicklung sollen die Hauptgebäude im Plangebiet nur als Pult- und/oder Flachdächer zugelassen werden. Das Erschließungskonzept sieht weiterhin eine Erschließung des Plangebiets über die Straße Im Winkel vor. Eine an der Straße Im Winkel anknüpfende geplante Stichstraße mit einer Wendehammeranlage für Müllfahrzeuge etc. soll die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet sichern.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

#### 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und der BauO NRW für die städtebauliche Ordnung sowie Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen im Wesentlichen 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. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

In den Flächen des WA2 mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 4 Wohnungen sowie auf 2 Wohnungen in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Beschränkung dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. In den Teilflächen WA1 und WA3 des Plangebiets wird die zulässige Zahl der Wohnungen bewusst nicht beschränkt, um hier auch eine Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils mehr als 4 Wohnungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung) und des Plankonzepts planungsrechtlich zu ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen. In der Teilfläche WA1 kann zur Umsetzung der hier angedachten Tiefgarage zudem die gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1, 2 BauNVO) durch versiegelte Freiflächen inklusive Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Unter Berücksichtigung der heute bereits vorhandenen hohen Versiegelung in diesem Bereich soll hiermit eine entsprechende Ausnutzung der betreffenden Grundstücke ermöglicht werden.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan im Sinne des Plankonzepts für die Teilflächen des **WA2 und WA3** eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor. Unter Berücksichtigung der in der Teilfläche WA1 bereits bestehenden 3-geschossigen Bebauung wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und des Plankonzepts in der Teilfläche **WA1** eine maximale Anzahl von **drei Vollgeschossen** zugelassen.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung von **maximal zulässigen Gesamthöhen (als Höchstmaß)** ergänzt. Die festgesetzten Höhenbeschränkungen sollen sicherstellen, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung bieten.

Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände<sup>2</sup> und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

**Definition der oberen Bezugspunkte:**

- **Maximal zulässige Gesamthöhe:** Die zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Pultdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- **In den Teilflächen WA2 und WA3** wird eine maximale Gesamthöhe von 91,50 m ü. NHN (ca. 10,50 m ü. Gelände) festgesetzt. Hiermit soll in den Teilflächen WA2 und WA3 die Errichtung einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen als sogenannte 2 ½ -geschossige Bebauung mit Pult- und/oder Flachdach sowie einem zurückgesetzten obersten Geschoss (gewissermaßen als Staffelgeschoss) möglich werden.
  - Die maximal zulässigen Gesamthöhen **in der Teilfläche WA1** werden unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen der Bestandsgebäude jeweils differenziert für die beiden jeweiligen Baufelder mit maximal 92,20 und 92,00 m ü. NHN (ca. 11 m ü. Gelände) vorgegeben. Hiermit soll das Bestandsgebäude Im Winkel 6 mit einer eingemessenen Gebäudehöhe von 92,17 m ü. NHN planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig eine 3-geschossige Bebauung im Sinne des Plankonzepts ermöglicht werden.
  - Zur Sicherung der bestehenden und der geplanten Tiefgarage wird anknüpfend an Bestandshöhe der Tiefgarage eine maximale Höhe (H) der Tiefgaragen von 81,5 m ü. NHN festgesetzt.
- In den Flächen des WA wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung im Sinne des Plankonzepts gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen.
  - Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Konzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Die durch die festgesetzten Baugrenzen erzeugten Baufelder ermöglichen den Eigentümern genügend Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt.

---

<sup>2</sup> Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Beispielhaft kann eine angenommene Bezugshöhe des Geländes von im Mittel ca. 81,00 m ü. NHN zugrunde gelegt werden (diese angenommene Bezugshöhe von 81,00 m ü. NHN orientiert sich an den eingemessenen Straßenhöhen der Straße Im Winkel, siehe Plankarte).

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung, garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Die prägende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie z. B. das Flachdach zu finden. Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten Dachgestaltung innerhalb des Plangebiets sowie zur Stärkung der Nachbarschaften werden für die Hauptbaukörper im Plangebiet ausschließlich Flachdächer und/oder Pultdächer mit maximal 15° Dachneigung zugelassen. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben in den Teilflächen des WA vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. Hellblau, Grau, Grün oder Gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

**Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen hier unzulässig.

Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel/Klinker) oder Putz. Es wird definiert, dass in allen Teilflächen des WA für Außenwandflächen der Hauptgebäude nur die Materialien Putz, Ziegel-/Klinker, Holz und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig sind. Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung sollen im Plangebiet neben den im Umfeld üblichen Materialien (Putz und Ziegel-/Klinker) auch Holzfassaden und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig sein und so das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten erweitern. Zu unterstreichen sind an der Stelle auch die positiven ökologischen Aspekte des nachwachsenden Rohstoffes Holz sowie von Solaranlagen. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Ergänzend dazu sind für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauen, Dachkerker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen). Hiermit wird insgesamt sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird und u. a. die Nutzung von Solarenergie ermöglicht wird.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

## **b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug. Als straßenseitige Einfriedungen sind im Plangebiet nur Hecken zulässig. Auf diese Weise soll ein Beitrag zur Begrünung und zur Ortsbildaufwertung im Plangebiet geleistet werden. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die Straße Im Winkel erfolgen, die u. a. über die Eckeystraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Erschließung der rückwärtigen, straßenabgewandten Wohnbaugrundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die über einen Anschlusspunkt im südwestlichen Planbereich nördlich des Bestandsgebäudes an der Straße Im Winkel 6 an die Straße Im Winkel anknüpft. Die geplante Stichstraße ist mit einer Wendehammeranlage u. a. für Müll-/Feuerwehrfahrzeuge ausgestattet.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der maßvollen Verdichtung, wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** wird durch die Planung nicht verändert. Entlang der Straße Im Winkel wird eine 1,50 m breite Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Plankarte planungsrechtlich gesichert, um hier eine öffentliche Wegeverbindung entlang der östlichen Straßenseite der Straße Im Winkel zu sichern.

Insbesondere im Geschosswohnungsbau ist auf ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** zu achten.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

#### 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

##### a) Gewerbliche und verkehrliche Lärmsituation

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die gewerbliche und verkehrliche Lärmsituation sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Bezogen auf die im Plangebiet geplante Wohnbebauung sowie auf die umliegende bereits bestehende Wohnbebauung werden u. a. die möglichen gewerblichen Emissionen der im Rahmen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ geplanten gewerblichen Nutzungen (Lagerhalle mit anknüpfenden Büronutzungen etc.) an mehreren Immissionsorten betrachtet. Weiterhin werden auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche

---

<sup>3</sup> DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnquartier „Im Winkel“ und „Auf den Wellen“ in Ennigerloh – Ostenfelde, Bielefeld, 28.01.2021.

bewertet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (siehe dort, Kapitel 1):

**„Einwirkender Verkehrslärm:**

*Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Tages- und Nachtzeitraum im EG und im 1.OG unterschritten.*

**Einwirkender Gewerbelärm:**

*Die Immissionsrichtwerte werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten unterschritten. Nachts liegt kein Betrieb vor.*

*Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit den zulässigen Maximalpegeln der TA-Lärm [1] zeigt, dass diese zur Tageszeit an allen Immissionsorten unterschritten werden.*

*Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“*

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Gemäß gutachterlicher Einschätzung sind bezüglich des untersuchten Gewerbe- und Verkehrslärms damit keine Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung werden im Rahmen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ die hier bestehenden Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich gesichert. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung soll hierdurch dieser Bereich im Einklang mit den im Plangebiet geplantem und den im Umfeld bestehenden Wohngebieten entwickelt werden. Es sind hier entsprechend nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.<sup>4</sup> Mit dieser nutzungsbezogenen Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung künftiger Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf Basis dieser typisierenden Betrachtung sollen Betriebe in direkter Wohnnachbarschaft mit potenziell unzumutbaren Auswirkungen, z. B. durch Schall- oder Geruchsemissionen, bereits auf der Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen der jeweilige Betrieb mit seinen betrieblichen Abläufen hat.

Des Weiteren wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb Allgemeiner Wohngebiete können gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Das Plangebiet wird über die vergleichsweise gering frequentierte Straße Im Winkel erschlossen. Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich der Straße Im Winkel zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs sind gemäß aktuellem Kenntnisstand aufgrund der heutigen Gegebenheiten und der vorliegenden Planung jedoch als gering einzustufen.

---

<sup>4</sup> Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwG anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des möglichen Verkehr- und Gewerbelärms erachtet.

#### **b) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich des Plangebiets landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

#### **c) Sonstige Immissionen**

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

### **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 06.03.2023 wurde im Zuge des Planverfahrens Folgendes mitgeteilt: „[...] gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Das Altgebiet ist erschlossen. Zwischen 48 und 72 cbm/h kann Trinkwasser zu Löschzwecken über die bestehende Hydranten entnommen werden an einem Tag mit mittleren Verbrauch.“

Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger, soweit erforderlich, abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung**

Die Belange von **Gewässer- und Hochwasserschutz** werden, soweit erkennbar, nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanali-

sation 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.

Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

Es wird hiermit ergänzend darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planverfahrens seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf mit Schreiben vom 27.03.2023 zum Bebauungsplan Nr. 216 Folgendes mitgeteilt wurde: *„Nach Prüfung des Vorhabens bestehen aus Sicht des allgemeinen Gewässerschutzes unter Berücksichtigung des folgenden Hinweises keine Bedenken: Das Bebauungsplangebiet ist im Mischsystem erschlossen. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.“*

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

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen auf den privaten Wohngrundstücken entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene, klimaresiliente Schnitthecke zu pflanzen ist. Zulässig sind u. a. folgende Arten: Kornelkirsche – *Cornus mas*, Schlehdorn – *Prunus spinosa*, Faulbaum – *Rhamnus frangula*, Hundsrose – *Rosa canina*, Salweide – *Salix caprea*. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Diese Heckenpflanzungen sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zu den angrenzenden Wohngrundstücken erfüllen.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Der bestehende Baumbestand im Plangebiet bzw. im südlichen Planbereich entlang der Straße Auf den Wellen wurde durch die Stadt Ennigerloh geprüft. Die hier bestehenden straßenbegleitenden Bäume wurden u. a. aufgrund ihres Wuchses für diesen Standort langfristig als nicht entwicklungs-fähig eingestuft. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags soll daher zur Sicherung einer langfristigen Begrünung dieses Bereichs eine verbindliche Regelung zur Neupflanzung von mehreren standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossen werden. Die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelten Neupflanzungen

sollen den bestehenden Baumbestand langfristig ersetzen. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung soll darüber hinaus über den Erhalt oder über ggf. den Ersatz/Wegfall dieser Bäume auf der konkreten Umsetzungsebene entschieden werden.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird daher im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen (mögliche **Vorgärten**) eine **Anpflanzung** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für Fahrradabstellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Wohngärten/Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/Westausrichtung sind bewusst von den Pflanzvorgaben ausgenommen worden.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird darüber hinaus nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Bodenbeläge. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Zudem wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern aus Gründen der Klimaanpassung die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo empfohlen, um steigenden Überhitzungen entgegenzuwirken.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### a) Umweltprüfung

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich 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 inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen 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.

### b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu

beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Ostentfelde bzw. der Stadt Ennigerloh. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

### c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW** zugrunde gelegt.<sup>5</sup>

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4114, Quadrant 1) führt in den im Plangebiet und angrenzend vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen „*Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken*“, „*Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen*“ und „*Gebäude*“ sieben Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (Laubfrosch, streng geschützt) und 28 Vogelarten (davon 14 Arten streng geschützt) auf, die dort potenziell vorkommen können. Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Habicht, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Nachtigall, Feldsperling, Waldschnepfe und Star. Für die Vogelarten Rotmilan, Rebhuhn, Wespenbussard, Girlitz und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.<sup>6</sup>

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor. Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. 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 Lage im Siedlungsbereich nicht. Daher wird davon ausgegangen, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen in die Plankarte aufgenommen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen. Bei zwingender Abweichung muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist.

#### **d) Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten innerhalb eines seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereichs ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung

des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

#### e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Siedlungsbereichs wird keine besondere Problematik gesehen. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Vorgabe einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Ausgleichend wirken u. a. die in Kapitel 5.7 beschriebenen Festsetzungen bzw. Begrünungsmaßnahmen. Der Bebauungsplan nimmt eine Festsetzung zur Begrünung mit einer geschlossenen, klimaresilienten Schnittheckenpflanzung entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf (siehe Kapitel 5.7). Zudem sind geplante Flachdachgebäude von Garagen und Carports im Sinne des Klima-/Umweltschutzes mindestens extensiv zu begrünen. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – auch auf Gebäuden grundsätzlich zu. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der Planung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind zudem die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

## 7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,53
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,07
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche/Parkplatz, privat	0,01
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>0,61</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

## **9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 31.5.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. Ö 0886 / XVII und Niederschrift). Eine Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) BauGB ist in der Zeit vom 20.04.2022 bis zum 04.05.2022 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ hat vom 27.02.2023 bis einschließlich zum 30.03.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB durchlaufen.

### **b) Planentscheidung**

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung und der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Juni 2023

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