

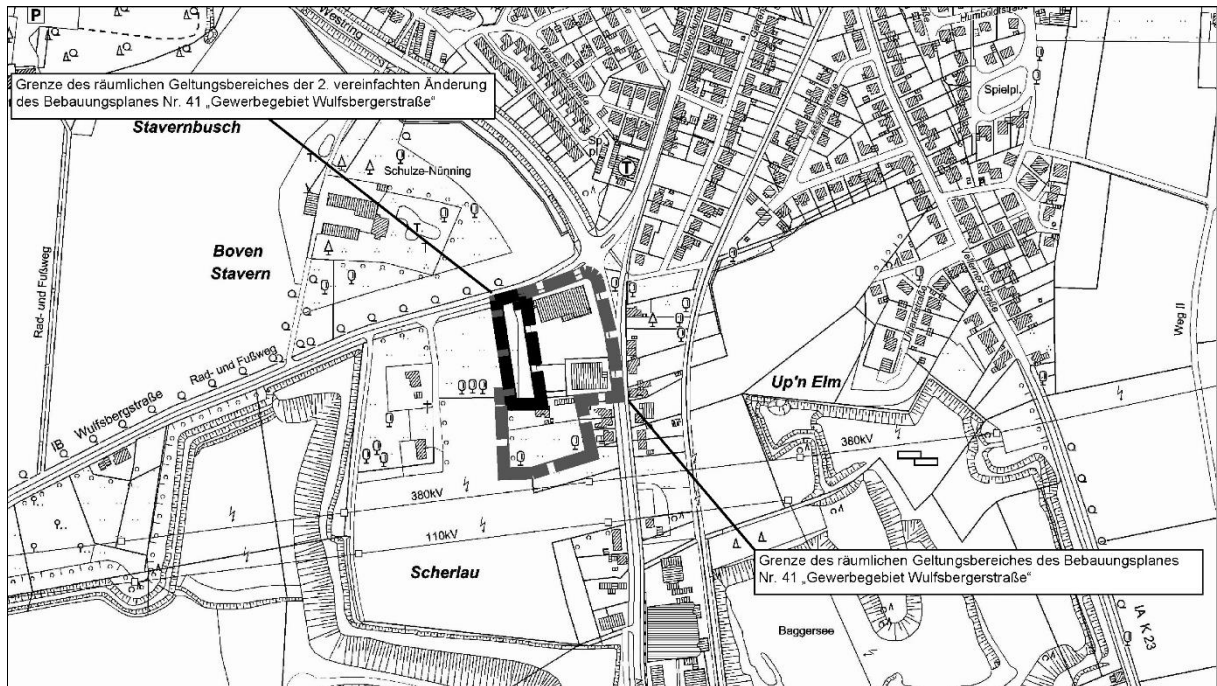
STADT ENNIGERLOH

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“



Ortsteil: Ennigerloh

Plangebiet: Südlich der Wulfsbergstraße, westlich der Neubeckumer Straße



Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

20.09.2023

Verfasser:

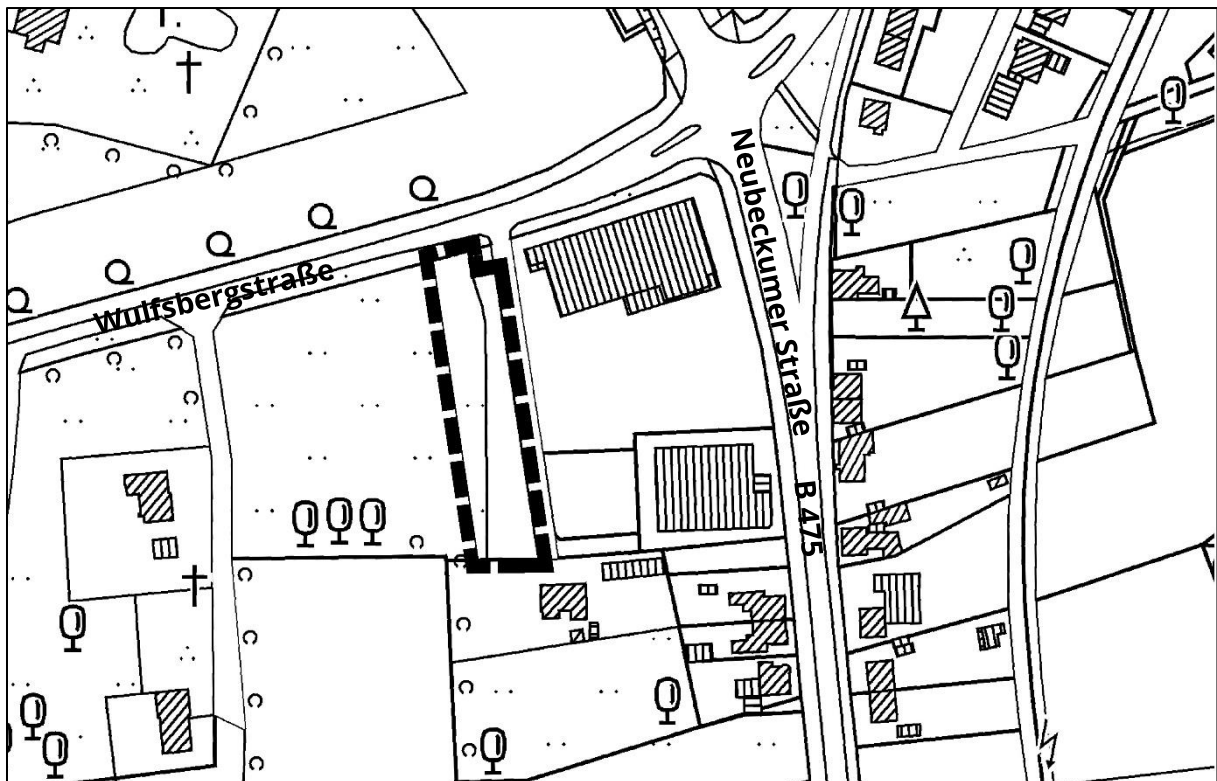


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 15.05.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wulfsbergstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung von bereits als Gewerbeflächen ausgewiesenen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Die vom Änderungsbereich umfassten Flächen schließen im Nordwesten an das heute bestehende Gewerbegebiet an. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich bereits ein Gewerbegebiet fest, sieht hier allerdings keine überbaubare Grundstücksflächen vor. Mit der vorliegenden Änderung soll für den insgesamt rd. 20 m tiefen Bereich eine Bebauung ermöglicht und somit bestehende Gewerbeflächen im Siedlungszusammenhang von Ennigerloh nutzbar gemacht werden.

Anlass der vorliegenden Änderung ist die Anregung der Eigentümer des Flurstücks 196, in der Flur 27, der Gemarkung Ennigerloh aus März 2023 auf Einleitung eines Änderungsverfahrens gem. § 2 (1) i.V.m § 1 (8) BauGB. Inhalt der Anregung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau von zwei Lagerhallen mit je 300 m² - max. 500 m² Grundfläche, um Betriebs- und Lagerflächen des Betriebes zu bündeln und zu optimieren sowie Potenzial für eine spätere Expansion zu erzielen. Die Erschließung der in Rede stehenden Fläche soll über die östlich an das Flurstück 196 angrenzende GFL-Fläche (Fläche mit ausgewiesenem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf dem Flurstück 160 erfolgen, womit die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen durch eine eigenständige Erschließung vermieden und somit nicht zuletzt dem Klimaschutz Folge geleistet werden kann.

Die in Rede stehende Fläche ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.



Auszug aus der Grundkarte mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Quelle: Geobasisdaten NRW)

Das Flurstück 196 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Wulfsbergstraße“ (vgl. Anlage 3) und wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung des Flurstücks besteht zu etwa gleichen Teilen aus landwirtschaftlichen Flächen und einem Gehölzstreifen.

Mit der vorliegenden Anregung soll die Ausweisung überbaubarer Grundstückflächen auf dem Flurstück 196 erfolgen, was in Anbetracht der Lage der Fläche innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets und der aktuellen Unterausnutzung sinnvoll ist. Um zukünftig eine Eingrünung zum westlich angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten, soll im Bebauungsplan ein Anpflanzungsstreifen zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt werden. Die im heute rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 soll mit der vorliegenden Änderung übernommen werden. Die übrigen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dem Vorhaben unberührt.



Luftbild mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Quelle: Geobasisdaten NRW)

Mit der vorliegenden Änderung soll zum einen die planerische Grundlage für das angestrebte Vorhaben geschaffen werden, zum anderen wird grundsätzlich eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum planerisch zugelassen. Damit verfolgt die Stadt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft ist die Stadt Ennigerloh bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe vor Ort zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch

die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im weiteren Verfahren und insbesondere vor der Beseitigung des heute vorhandenen Gehölzstreifens zu untersuchen.

Weiterhin sind die übrigen Festsetzungen aus dem Jahr 2005 auf Aktualität zu prüfen.

Im nächsten Schritt wird die Planung konkretisiert und es erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB.