



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher der August-Macke-Allee“- 1. Änderung**

### **Begründung**

**April 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh 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 Bebauungsplan Nr. 48 "Auf dem Schleeberg" und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“
  - 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 Festsetzungen**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Auf dem Schleeberg" aus dem Jahr 2000 ist im Jahr 2016 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ teilweise überplant worden. Nun soll die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 48 umfasst eine größere Fläche am östlichen Ortsrand von Ennigerloh. Der Bebauungsplan sieht i. W. ein Allgemeines Wohngebiet sowie einen zentralen Grünzug vor. Der nördliche sowie westliche Bereich des Plans wurde bereits überwiegend realisiert. Für den vorliegenden Änderungsbereich hat der Bebauungsplan Nr. 48 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Angersituation vorgesehen. Das Gebiet ist im Osten über die August-Macke-Allee erschlossen. Der Änderungsbereich ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 in die geplante Grünanlage eingebettet.

Zur Umsetzung eines damals vorgelegten Vorhabens wurden im Jahr 2016 der Bereich westlich der August-Macke-Allee mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Dort wurden i. W. die Erschließung sowie die Trauf- und Firsthöhe angepasst.

Zwischenzeitlich hat sich eine Änderung bezüglich des Vorhabenträgers ergeben. Entsprechend der aktualisierten Planung des neuen Vorhabenträgers sollen nun im Rahmen der 1. Änderung die überbaubaren Flächen, die zulässigen Dachformen und Anzahl der Wohneinheiten angepasst werden. Zudem soll eine Eingrünung des Plangebiets durch eine Heckenpflanzung vorgenommen werden.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sind erfüllt. 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. Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchgeführt

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ sind somit lediglich die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Dachform, der maximal zulässigen Wohneinheiten und die ergänzende Festsetzung einer 1-reihigen Hecke zur Eingrünung des Gebiets. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die **1. Änderung als Deckblatt** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gelten ausschließlich das Originalplanwerk und seine rechtskräftigen Änderungen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“. Sollte sich die vorliegende 1. Änderung als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ auf und gelten erneut.

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

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Ennigerloh und umfasst eine Größe von rund 7.700 m<sup>2</sup>. In nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich der ehemalige Hof Wigger. Südöstlich ist ein kleiner Waldbereich zu finden. Im Norden sowie östliche der August-Macke-Allee befindet sich weitere Wohnbebauung. Im Süden des Plangebiets werden derzeit drei Wohngebäude errichtet. Das Plangebiet ist derzeit im Norden, Westen und Süden durch einen Zaun eingefasst.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 48 "Auf dem Schleeberg" und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“**

Der Änderungsbereich wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 48 "Auf dem Schleeberg" überplant. In dessen 3. Änderung ist neben einer öffentlichen Verkehrsfläche und einem Fuß- und Radweg ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 werden im Plangebiet aber durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ überlagert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ erlangte im Jahr 2016 Rechtskraft. Dieser weist die Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Ebenfalls wird die konkrete Erschließung festgesetzt. Zudem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 5 ° zulässig. Die maximale Firsthöhe ist mit 7,5 m und die maximale Traufhöhe ist mit 10,5 m festgesetzt. Des Weiteren sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

### **3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Die mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westlich der August-Macke-Allee" vorbereitete Wohnbebauung ist bislang lediglich zu einem Teil umgesetzt. Südlich des Erschließungsstichs werden derzeit drei Einzelhäuser errichtet, diese weisen zwei Vollgeschosse sowie flach geneigte Dächer auf. Die übrigen Grundstücke sind bislang unbebaut. Die noch unbebauten Flächen des Plangebiets stellen sich als Rasen/Wiese ohne Gehölze dar. Der gesamte Änderungsbereich ist durch einen Stabgitterzaun eingezäunt.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von der ebenfalls ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 48 ermöglichten Bebauung beidseits der August-Macke-Allee. Auch hier finden sich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Prägende Elemente in der Umgebung sind zudem der ehemalige Hof Wigger im Nordwesten sowie die kleine solitäre Waldfläche im Süden.

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem aktuellen **Landesentwicklungsplan LEP NRW** ist die Siedlungsentwicklung vorrangig als Innenentwicklung weiterzuverfolgen. Im **Regionalplan Münsterland** sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die geringfügigen Änderungen im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet entsprechen somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* dar. In der vorliegenden Planung wird das bestehende allgemeine Wohngebiet beibehalten. Die Planung ist somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der überplanten Flächen besteht nicht.

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Warendorf erfasst. Auch liegen hier weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch **geschützte Landschaftsbestandteile**. Ebenfalls sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** oder im **Biotopkataster NRW** geführte **schutzwürdige Biotope**<sup>1</sup> mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3.5 Gewässer

**Oberflächengewässer** existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**.

### 3.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Auf dem Großteil der Flächen fallen gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>2</sup> Pseudogley an. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Untergeordnet tritt im südlichen Bereich zudem Braunerde als tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf. Die Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) wird mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte bewertet.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK)

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage), Krefeld 2018

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden teilweise bereits vorhandenen Bebauungen sowie der weiteren Nutzungen der Flächen diese Böden bereits weitgehend überprägt worden sind.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Offenlage liegt der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Warendorf im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken CBM-RWTH. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** und **Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen für das Plangebiet nicht vor. Bauvorhaben sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Generell gilt: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg ist zu verständigen.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**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. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet ist bislang durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher der August-Macke-Allee“ überplant. Insgesamt befinden sich derzeit drei der ursprünglich sechs vorgesehenen Gebäude im Bau. Nun beabsichtigt der neue Vorhabenträger auf den noch verbleibenden, unbebauten Grundstücken die Errichtung von Flachdachgebäuden. Zudem sollen nun insgesamt sieben statt sechs Grundstücke entstehen. Des Weiteren soll das Plangebiet im Norden, Westen und Süden durch eine Heckenpflanzung eingegrünt werden und die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen auf zwei je Einzelhaus sowie eine je Doppelhaus reduziert werden. Zur Realisierung des aktualisierten Vorhabens ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Westlich der August-Macke-Allee" erforderlich.

Die geänderten Festsetzungen dienen insgesamt der Schaffung von Wohnraum sowie der Realisierung des aktualisierten Vorhabens für eine bedarfsgerechte Wohnnutzung bei gleichzeitiger

grundlegender Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption für den Änderungsbereich.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Die vorliegende Planänderung betrifft geringe Anpassungen und Neuordnungen des Ursprungsplans. Sie wird daher als „Deckblatt“ durchgeführt. Dabei sind die konkreten Änderungen in der Planzeichnung benannt, im Übrigen bleibt der geltende Bebauungsplan (hier vB-Plan „Westlich der August-Macke-Allee“) unberührt und gilt weiter. Die fortgeltenden Festsetzungen werden nicht erneut begründet, dazu wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen.

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der dargelegten Planungsziele erfolgen im Geltungsbereich folgenden Anpassungen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der aktuellen Vorhaben neu geordnet. Dabei werden sie i. W. von den Grundstücksgrenzen zurückgezogen und entsprechend des Vorhabens verkleinert. Lediglich im Osten rückt die überbaubare in einem Abschnitt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche heran.
- In Bezug auf das konkrete Projekt wird die Zulässigkeit eines Flachdachs ergänzt.
- Zu Eingrünung des Plangebiets wird eine 1-reihige Heckenpflanzung entlang des Plangebietsrands festgesetzt. Im Ursprungsplan wurde keine Eingrünung vorgesehen. Das Plangebiet ist entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen eingezäunt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden derzeit drei Grundstücke bebaut, diese genießen Bestandsschutz.
- Die zulässige Anzahl an Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus sowie eine je Doppelhaushälfte reduziert.
- Zudem hat zwischenzeitlich der Vorhabenträger gewechselt. Der Vorhabenträger wird in den Planunterlagen des vB-Plans aktualisiert.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des vB-Plan „Westlich der August-Macke-Allee“ bleiben unberührt. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, werden die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Es handelt sich somit bei der vorliegenden Planung um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“.

Hinsichtlich der **weiteren Belange und Regelungen** in Bezug auf örtliche Bauvorschriften, Verkehr, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege etc. ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine geänderten Voraussetzungen gegenüber dem Ursprungsplan. Diesbezüglich wird somit ebenfalls auf die Planunterlagen des Ursprungsplans verwiesen.

## 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 Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende 1. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es werden im Wesentlichen die Baufenster geringfügig verändert. Zudem werden zusätzlich Flachdächer zugelassen und eine 1-reihige Heckenpflanzung zur Eingrünung festgesetzt. Des Weiteren wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten reduziert. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen sowie nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

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 Ortslage nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

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 1. Planänderung erfolgte Anpassung bestehender Baurechte betreffen weder ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen, noch haben sie zusätzliche 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.

Die vorliegende 1. Änderung hat soweit erkennbar **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Der Vorhabenträger sieht die Umsetzung eines innovativen und umweltfreundlichen Energiekonzepts in Anlehnung an eine Klimaschutzsiedlung für die nördlich der Stichstraße geplanten Gebäude vor. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind somit insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Kosten für die Stadt sind nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

<b>Teilfläche/Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup>*</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.080
Straßenverkehrsfläche	620
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>7.700</b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

## **9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.04.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr sowie am 20.05.2019 durch den Rat der Stadt Ennigerloh gefasst worden. 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 sowohl von einer Umweltprüfung als auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen. Auf Grundlage des Entwurfs ist die Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 31.03.2020 durchgeführt worden.

### **b) Planentscheidung**

Die mit der Planung aktivierte, weitere bauliche Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang als sinnvoll angesehen. Ebenso kann die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden.

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

Ennigerloh, im April 2020

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:  
Planungsbüro Tischmann Loh