

# Bauleitplanung der Stadt Ennigerloh

## Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung „Sondergebiet Stavernbusch“



### Eingriffsbewertung/-bilanzierung

– als Anlage A.4 der Begründung –

#### 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Stadt Ennigerloh beabsichtigt den Neubau des Hallenbads angrenzend an das bestehende Freibad im Südwesten von Ennigerloh. Der Ersatzneubau soll zum einen auf die Bedürfnisse der einzelnen Zielgruppen Rücksicht nehmen und zum anderen auch unter energetischen, architektonischen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal realisiert werden.

Neben einer ansprechenden Architektur soll der Ersatzneubau vor allem in energetischer Hinsicht modernen Anforderungen gerecht werden. Das Hallenbad soll in massiver Bauweise und unter Einhaltung hoher Energieeffizienzstandards errichtet werden. Zudem ist die Anbringung von Solarmodulen vorgesehen. Der Ersatzneubau soll die im jetzigen Hallenbad vorhandenen Nutzungen und Attraktionen, wie bspw. das Sportbecken, das Nichtschwimmerbecken mit Kinderrutsche sowie den Kleinkindbereich, wieder aufgreifen. Auch die Barrierefreiheit spielt bei dem Ersatzneubau eine entscheidende Rolle. Die Planung soll so ausgerichtet sein, dass eine barriere- sowie diskriminierungsfreie Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Ferner soll sich das neue Hallenbad in die Umgebung des Naturbads integrieren.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“. Der im vorliegenden Geltungsbereich ursprünglich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“ aus dem Jahr 1976 setzt im zentralen Bereich des vorliegenden Änderungsbereichs entsprechend der damaligen Nutzung ein Mischgebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Im Norden des Mischgebiets sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Jahnstraße sowie die Fläche nördlich des Mischgebiets sind als öffentliche Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen festgesetzt. Der Bereich östlich sowie südlich des Mischgebiets ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Badeplatz (Freibad) festgesetzt. Der Bereich westlich der Jahnstraße ist als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist aktuell durch die Außenanlagen/Liegeflächen des bestehenden Naturbads sowie einen vorgelagerten Grünstreifen geprägt. Diese sind durch einen Zaun sowie eine Hecke voneinander abgetrennt. Auf der betroffenen Fläche des Naturbads befinden sich derzeit ein Kioskcontainer, eine Spielfläche sowie vereinzelte Bäume. Der vorgelagerte Grünstreifen des Naturbads gestaltet sich als Rasenfläche mit vereinzelten Nadelgehölzen und Sträuchern und wird in Teilen zum Parken genutzt. Westlich grenzt die Jahnstraße inklusive beidseitig straßenbegleitender Stellplätze an. Im westlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs befindet sich derzeit eine untergenutzte und in Teilen abgängige Rollschubbahn. Diese ist durch einige Bäume und Gehölze eingefasst, welche jedoch außerhalb des Plangebiets stocken.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundes- und/oder Landesnaturschutzgesetz).

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die nachstehende Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das „Warendorfer Modell“ des Amts für Planung und Naturschutz des Kreises Warendorf. Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen/Bestand) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans) vor. Der vorliegende Geltungsbereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 25 inklusive seiner Änderungen aus dem Jahr 1976 überplant. Demnach besteht bereits heute die Möglichkeit der Bebauung, sodass vorliegend das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans als Ist-Zustand in der Bilanzierung herangezogen wird. Zudem ist bei dem geltenden Bebauungsplan Nr. 25 die BauNVO aus dem Jahr 1968 heranzuziehen. In den nachstehenden Tabellen werden beide „Situationen“, das aktuelle Planungsrecht und die zukünftigen Flächenverteilungen (m<sup>2</sup>) sowie die dafür in Anlehnung an das genannte Modell vergebenen ökologischen Wertigkeiten (öW) gezeigt.

### Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands**: Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung**: Der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

### Erläuterungen zu den Ansätzen in der Bilanzierung:

- Der Ausgangszustand im Plangebiet hat sich i. W. auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 entwickelt. Die dort geltenden Festsetzungen (Mischgebiet MI mit einer GRZ 0,4) werden der Bilanzierung zugrunde gelegt. Da der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1976 stammt, ist hier die BauNVO aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Demnach ist gem. § 19 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO (aus 1968) innerhalb des festgesetzten Mischgebiets eine vollständige Versiegelung möglich. Somit wird die im Ursprungsplan festgesetzte MI-Fläche mit einer Vollversiegelung angerechnet.
- Die bestehende Rollschuhbahn im Westen des Plangebiets ist im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Rollschuhbahn eingezeichnet und beschriftet. Die Anforderungen einer Rollschuhbahn an eine „glatte Fahrbahn“ erfordern eine vollständige Versiegelung der Flächen. Demnach wird auch für diesen Bereich eine vollständige Versiegelung in der Bilanzierung angenommen.

- Im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der notwendigen Betriebsflächen für die Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schwimmbad eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen bis 0,9 (Gesamt-GRZ) vorgesehen. Für die Planung werden sämtliche Flächen, die versiegelt werden können (Verkehrsflächen, bebaubare Flächenanteile des Betriebsgeländes bei einer GRZ von 0,6 i. H. v. 60 % mit einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ zu 0,9 (90 %) ohne ökologischen Wert als 0-Fläche angerechnet.

| Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 25 in seiner rechtsgültigen Fassung |      |                                                                 |             |                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Fläche Nr.                                                                                                     | Code | Biotoptyp                                                       | Fläche (m²) | Biotopwert           | Einzelflächenwert |
| 1                                                                                                              | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 1.079       | 0,0                  | 0                 |
| 2                                                                                                              | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 1.008       | 0,0                  | 0                 |
| 3                                                                                                              | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 408         | 0,0                  | 0                 |
| 4                                                                                                              | 4.1  | Private Grünflächen ohne Ausschluss von Schotterflächen         | 1.045       | 0,3                  | 314               |
| 5                                                                                                              | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 2.402       | 0,0                  | 0                 |
| Gesamtfläche                                                                                                   |      |                                                                 | 5.942       | Gesamtflächenwert A: | 314               |

| Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 25, 2. Änderung und Erweiterung |      |                                                                 |                                              |                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Fläche Nr.                                                                                           | Code | Biotoptyp                                                       | Fläche (m²)                                  | Biotopwert           | Einzelflächenwert |
| 1                                                                                                    | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 1.079                                        | 0,0                  | 0                 |
| 2                                                                                                    | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 1.022                                        | 0,0                  | 0                 |
| 3                                                                                                    | 1.1  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 3.457<br>(3.841 mit GRZ 0,6, GRZ II bis 0,9) | 0,0                  | 0                 |
|                                                                                                      | 1.3  | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) | 384                                          | 0,2                  | 77                |
| Gesamtfläche                                                                                         |      |                                                                 | 5.942                                        | Gesamtflächenwert B: | 77                |

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A) | -237 |
|-----------------------------------------------------------------|------|

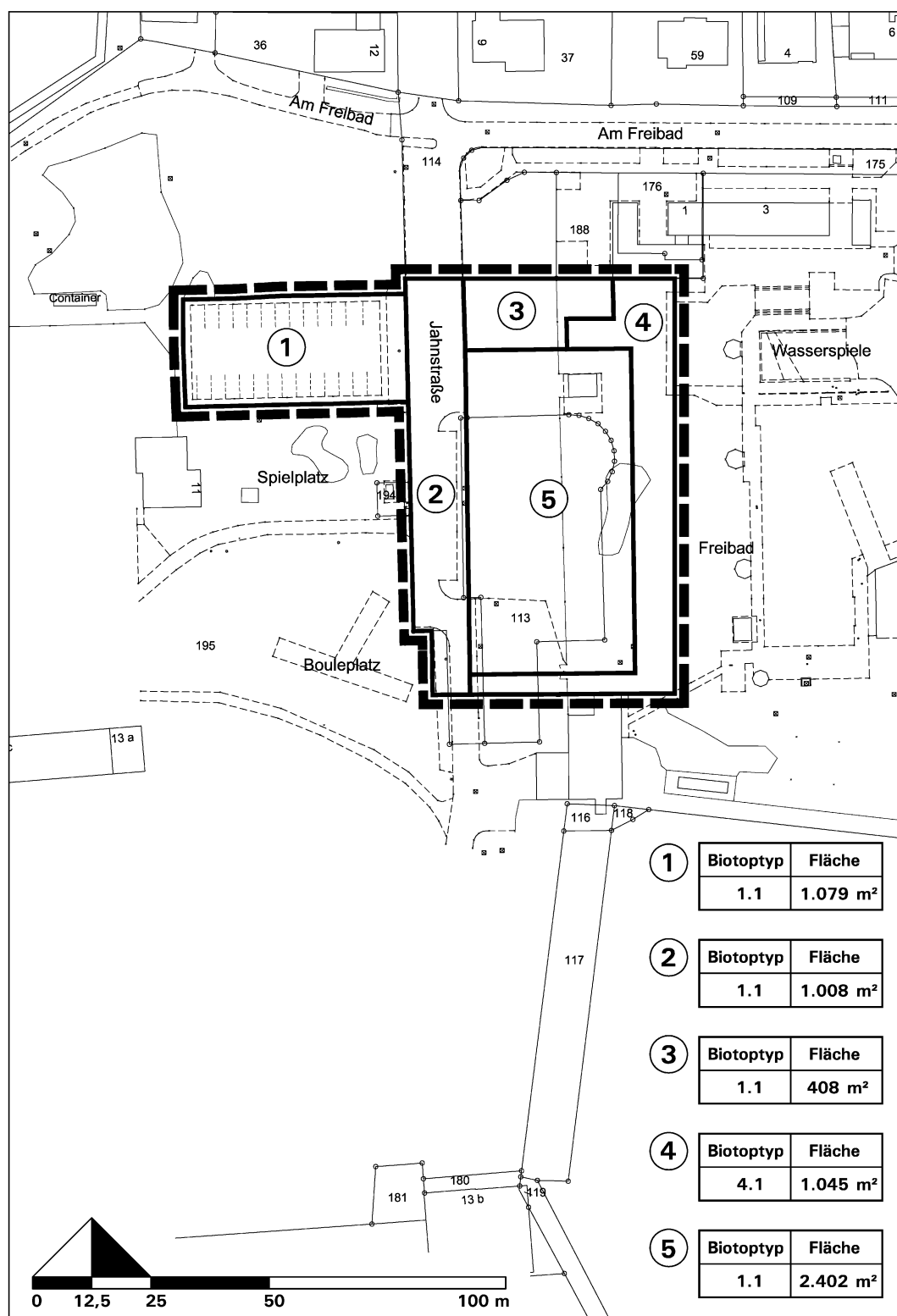
**Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand (= bestehendes Planungsrecht). Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von ca. **237 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Ennigerloh, März 2024

*Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:*

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Abb. A: Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 25 in seiner rechts-gültigen Fassung**



**Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 25, 2. Änderung**