

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kolpinghaus“, Ennigerloh–Mitte**

### **Verfahrensstand:**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

November 2010

### **Bearbeitung:**

Stadt Ennigerloh  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
59320 Ennigerloh  
Tel.: (02524) 28-3020  
Fax: (02524) 28-5400  
[www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de)  
email: [stadtentwicklung@ennigerloh.de](mailto:stadtentwicklung@ennigerloh.de)



# INHALT

<b>1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
1.1. Bestandssituation und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
1.2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3. Übergeordnete Vorgaben.....	6
1.4. Auswirkungen der Planung .....	7
<b>2. Planungsinhalte .....</b>	<b>8</b>
2.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
2.2. Städtebauliches Konzept .....	8
2.3. Erschließung .....	8
2.4. Ver- und Entsorgung.....	9
<b>3. Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.2. Weitere Festsetzungen. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW .....	10
<b>4. Begleitende Untersuchungen und Planungen .....</b>	<b>11</b>
4.1. Immissionsschutz.....	11
4.2. Umweltprüfung.....	11
4.3. Altlasten .....	12
4.4. Kampfmittel .....	12
4.5. Denkmalschutz .....	13
<b>5. Flächenbilanz: .....</b>	<b>13</b>



## 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1.1. Bestandssituation und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Kolpinghaus im „Drubbel“ wurde früher als Gaststätte mit Kegelbahn genutzt. Durch den nun mehrere Jahre dauernden Leerstand und damit verbundenen Verfall des Baukörpers drohte hier ein städtebaulicher Missstand in zentraler Lage zu entstehen. Die städtische Baugesellschaft Ennigerloh hat die Immobilie „Kolpinghaus“ im Oktober 2008 erworben, um dieses Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Bereits zum damaligen Zeitpunkt gab es Überlegungen, hier eine ambulante Pflegeeinrichtung für Demenzkranke zu schaffen. Damit verbunden war auch der Abbruch des vorhandenen Gebäudebestands. Die Gespräche mit dem Träger der Pflegeeinrichtungen konnten im Frühjahr 2010 positiv abgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kolpinghaus“, Ennigerloh-Mitte, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die geplante ambulante Pflegeeinrichtung für Demenzkranke geschaffen werden.

### 1.2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet liegt im historischen Kern der Ortslage Ennigerloh-Mitte, dem Drubbel, direkt gegenüber der Jakobus-Kirche. In fußläufiger Entfernung (ca. 300m) befindet sich der heutige Innenstadtbereich der Ortslage (Marktplatz, Rathaus, etc.). Im nachfolgenden Auszug aus der Deutschen Grundkarte ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rot markiert.

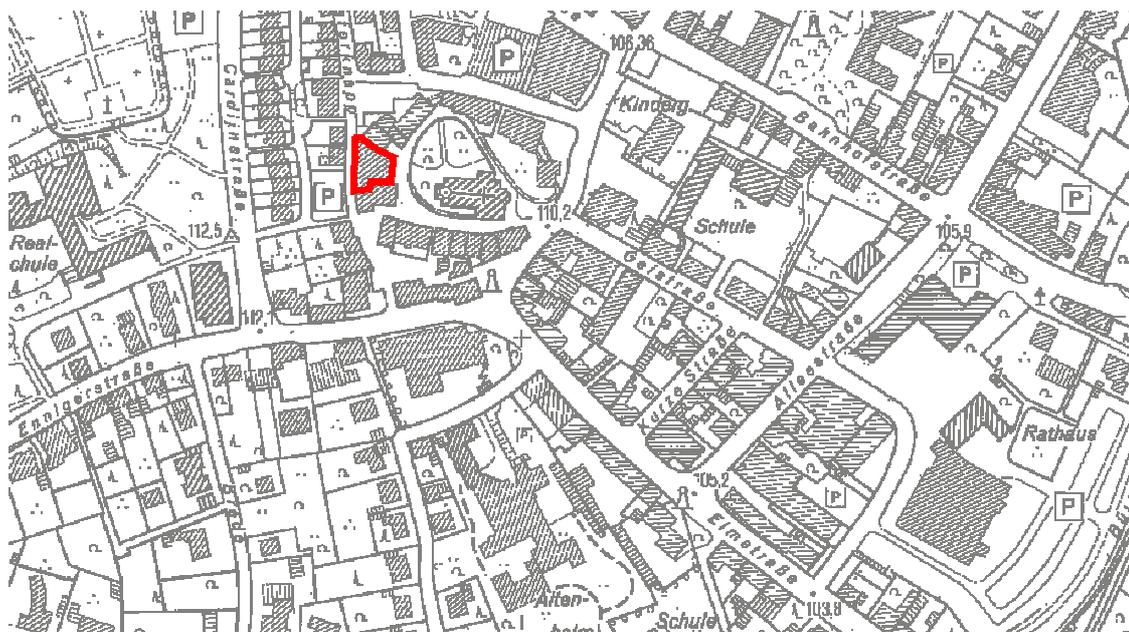


Abbildung 1: Übersichtplan (© Geodaten Kreis Warendorf, 2010)

### 1.3. Übergeordnete Vorgaben

#### Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

#### Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „gemischte Baufläche“ dar. Ein Bebauungsplan mit Festsetzungen für die Errichtung einer ambulanten Pflegeeinrichtung für Demenzkranke steht nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

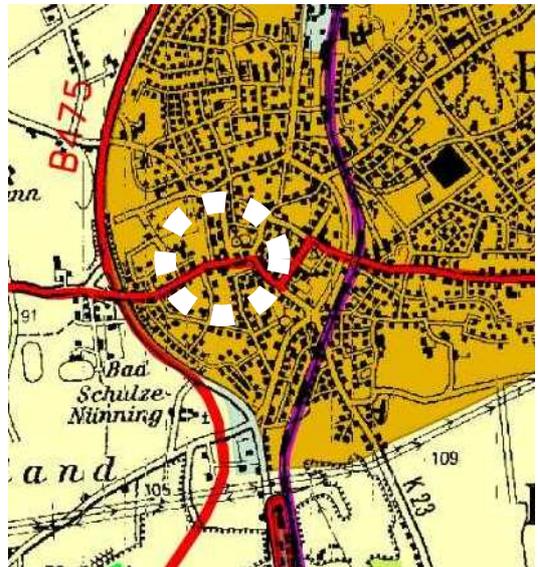


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2009)

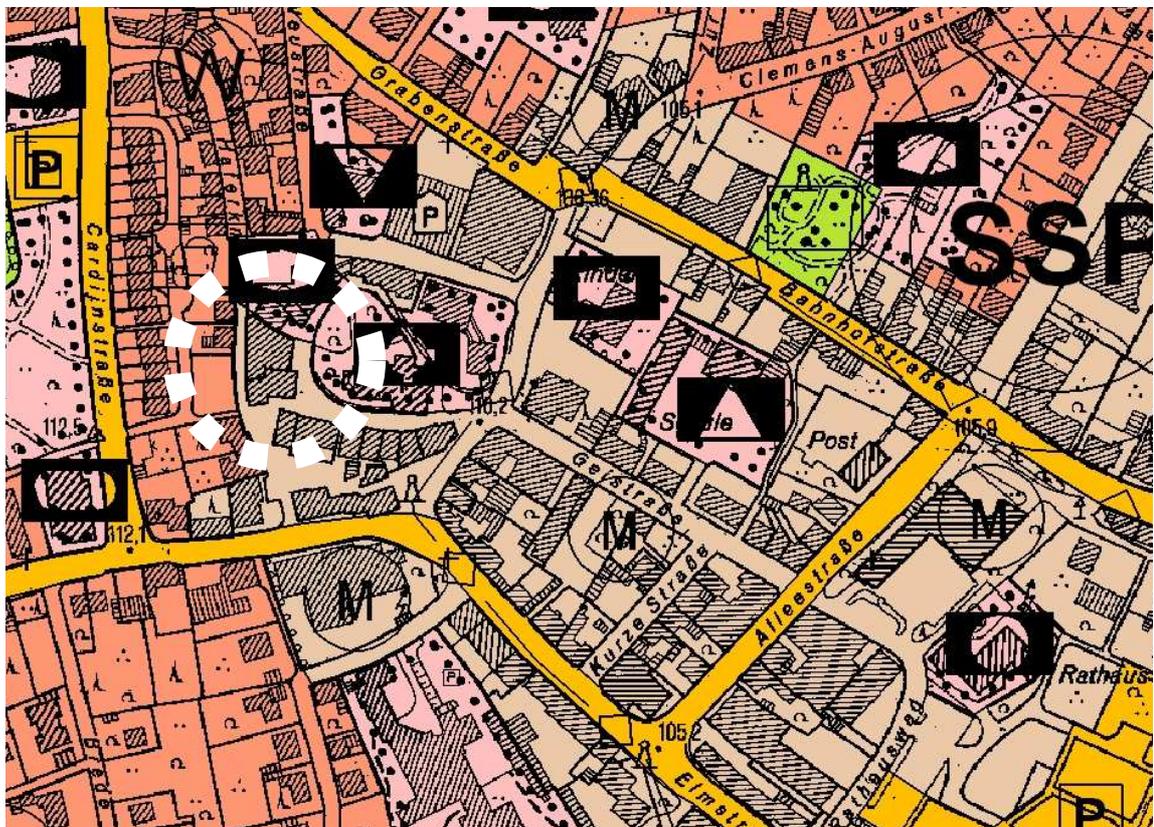


Abbildung 3: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2009)

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumprdnung) sowie § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) wird somit Rechnung getragen.

#### 1.4. Auswirkungen der Planung

Mit der Vorhaben der städtischen Baugesellschaft endet der lange Leerstand und der beginnende Verfall des alten Kolpinghauses. Eine Wiederaufnahme der Nutzung als Gastwirtschaft kam auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Freizeitsektor nicht in Frage.



Abbildung 4: Kolpinghaus Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2009)

Verbunden mit der aktuellen Planung der neuen Eigentümerin ist der Abbruch des heutigen Gebäudebestands und ein entsprechender Neubau für die geplante Nutzung. Auf Grund der vielen Denkmäler in direkter Umgebung des Grundstücks (Pfarrkirche, 2 Wohnhäuser, Feierabendstuben) ist die städtebauliche Verträglichkeit des Neubaus von großer Bedeutung. Die Planungen wurden in enger Absprache mit der Unteren und der Oberen Denkmalbehörde entwickelt.

Die geplante ambulante Pflegeeinrichtung für Demenzkranke auf Grund der zentralen Lage des Grundstücks und der Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen eine sinnvolle und verträgliche Nutzung dar.

Die städtische Baugesellschaft wird als Eigentümerin des Grundstücks allerdings nur als Investor und Bauherr auftreten. Die Pflegeeinrichtung selber wird durch einen Betreiber (kirchliche Trägerschaft) geführt werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen verbunden. Mit der neuen Nutzung des Grundstücks und dem damit verbundenen gestoppten Verfall des alten Kolpinghauses wird ein möglicherweise ein sonst beginnender Trading-down des „Drubbels“ abgewendet.

## 2. PLANUNGSINHALTE

### 2.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Vorhaben orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB). Insbesondere werden den Bedürfnissen der alten und behinderten Menschen sowie den Belangen der Baukultur (Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung) Rechnung getragen. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Kolpinghauses. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB).

### 2.2. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegen größtenteils die Planungsabsichten des Grundstückseigentümers und des zukünftigen Betreibers der Pflegeeinrichtung zu Grunde. Aus den zu beachtenden Vorgaben (notwenige Einrichtungen für die zukünftigen Bewohner, Zimmergrößen, etc.) für die geplante Pflegeeinrichtung ergeben sich entsprechende Fixpunkte für die innere Abwicklung und damit letztendlich auch für die äußere Hülle, ein gewisser Gestaltungsspielraum verbleibt dabei nur bei der äußeren Gestaltung. Hierbei sind städtebauliche Aspekte wie das direkte Umfeld des historisch bedeutsamen Drubbel<sup>1</sup> und der im Nahbereich befindlichen Denkmäler als in der Planung und Gestaltung zu berücksichtigende Elemente zu beachten.

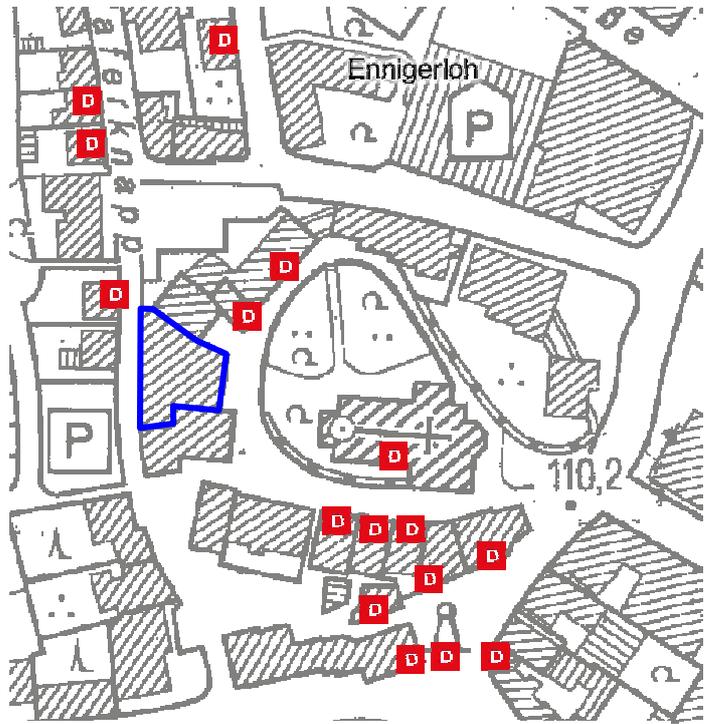


Abbildung 5: Auszug aus dem Denkmalkataster (© Geodaten Kreis Warendorf. 2010)

### 2.3. Erschließung

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße „Im Drubbel“ sowie rückwärtig über den „Haferknapp“. Hierüber ist das Verfahrensgebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Enniger Straße, Elmstraße – L792) angebunden.

<sup>1</sup> Der Platz des Platzes zur Bebauung im Jahr 1690 entstand die noch heute bestehende dichte Bebauung im Ortskern, Drubbel genannt. Das niederdeutsche Wort Drubbel ist verwandt mit dem hochdeutschen Traube: Die Häuser stehen so dicht, wie die Beeren einer Traube (vgl. Eintrag zu Ennigerloh unter [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)).

## **2.4. Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung der Tonnen an der Straße Mühlengest. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung und den vorhandenen Erschließungsanlagen werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## **3. FESTSETZUNGEN**

### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Über die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit eines Wohnheims zur Unterbringung einer Pflegewohngemeinschaft im Kerngebiet wird die geplante Errichtung einer solchen Einrichtung abgesichert. Dabei wird sowohl auf die soziale bzw. gesundheitliche Seite entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einer solchen Einrichtung Bezug genommen wie auch auf Möglichkeit, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen als allgemein zulässig festzusetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Mit der Festsetzung der Baulinien entlang der Grundstücksgrenze (bis auf Teile der nördlichen Grundstücksgrenze) in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise wird sichergestellt, dass das Neubauvorhaben die äußeren Maße des Kolpinghauses als Vorgängerbau aufnimmt und somit die „historische Kulisse“ zumindest in der äußeren Form erhalten bleibt. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird zudem sichergestellt, dass der neu zu errichtende Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand an das vorhandene südliche Gebäude Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 941) errichtet wird.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden des neu zu errichtenden Baukörpers darf im Mittel nicht höher als 0,60m über der Oberkante (OK) Straße "im Drubbel" (Endausbau) liegen. Als Bezugspunkt wird dabei die Straße „Im Drubbel“ als geplante Erschließung des Bauvorhabens sowie als die aus städtebaulich-geschichtlicher Sicht ausschlaggebende Erschließung festgelegt.

Weitere Festsetzungen über die oben genannten und die folgenden rahmengebenden Festsetzungen zur Gestaltung kann verzichtet werden, da die genaue Ausführung und Gestaltung des Bauvorhabens im Vorfeld mit der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen LWL-Amt für Denkmalpflege abgestimmt wurde und die Abstimmungsergebnisse ihren Niederschlag im Bauantrag gefunden haben. Der Bauantrag wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, so dass die Wahrung der denkmalrechtlichen Belange und der städtebaulichen Belange gewährleistet ist. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

### **3.2. Weitere Festsetzungen. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Das Vorhaben befindet sich im historisch bedeutsamen Drubbel sowie im Nahbereich einer Vielzahl von in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler (vgl. Punkt 4.5).

Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Belange ist daher im Baugenehmigungsverfahren ist die Stadt Ennigerloh als Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Diese stellt gemäß § 21 (4) Denkmalschutzgesetz das Benehmen mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege, Münster, her.

Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Festlegung eines Gestaltungsrahmens. Der für die Außenwandflächen vorgesehene Klinker ist hinsichtlich Format und Farbton mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bereits abgestimmt. Auf die genaue Festlegung wird kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden, da der Bauantrag Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, so dass die Wahrung der denkmalrechtlichen Belange und der städtebaulichen Belange gewährleistet ist.

Die endgültige Festlegung der zulässigen Farbtöne und Formate des zu verwendenden Klinkers erfolgt somit in Abstimmung mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege, Münster, im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag (über den Bauantrag).

Das Sockelgeschoss und die Anschlussflächen zum Nachbargebäude können dabei abweichend im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde in Sichtbeton erstellt werden. Gleiches gilt für die Ausführung der Außenwandflächen des Dachgeschosses, für die ebenfalls in Abstimmung ein anderes Material verwendet werden.

Die vertikalen Fensterbänder dürfen in Abstimmung mit dem LW-Amt für Denkmalpflege in einer dunklen Stahlverkleidung errichtet werden.

Die festgesetzten Baulinien und die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO durch Dachüberstände (Überstand des Daches über das aufsteigende Mauerwerk hinaus) um bis zu 1,50m überschritten werden.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2% zulässig.

An der Straße "Haferknapp" sowie im Bereich des bestehenden Sodengangs zwischen den Grundstücken "Im Drubbel 16 / Haferknapp 4" (Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 344) und dem Grundstück "Im Drubbel 18" (Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 1502) kann gem. § 86 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung des Drubbels und zur räumlichen Fassung des Straßenraums die erforderliche Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten werden. Dabei sind die bestehenden Baufluchten des ursprünglichen Baukörpers (ehemaliges Kolpinghaus) aufzunehmen.

Die Festsetzung dieser Vorgaben zur Gestaltung und Ausführung des Neubauvorhaben dienen der Bewahrung des Erscheinungsbildes des für die Stadtgeschichte Ennigerlohs bedeutsamen Drubbels.

Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzungen ist somit überwiegend der Verweis auf die historische Bedeutung der Keimzelle Ennigerlohs, die im Bereich des ehemaligen Kolpinghauses eine moderne Gestaltung (Bebauung) erhalten soll, ohne den Bezug zur historischen und aus diesem Grund auch denkmalwürdigen vorhandenen Umgebungsbebauung zu verlieren. Daher wurde bereits im Vorfeld und wird auch weiterhin das Bauvorhaben in allen Teilaspekten mit den für den Denkmalschutz zuständigen Stellen abgestimmt.

## **4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN**

### **4.1. Immissionsschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder aktive Gewerbenutzungen noch Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Nutzungen und der geplanten Bebauung sind bisher nicht bekannt. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

### **4.2. Umweltprüfung**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB so- wie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind in diesen Fällen nicht anzuwenden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Gemäß den Regelungen des BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

#### **4.3. Altlasten**

**Altlasten** und **Altlastenverdachtsflächen** sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

#### **4.4. Kampfmittel**

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind.

Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

#### 4.5. Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im historisch bedeutsamen Drubbel<sup>2</sup> sowie im Nahbereich folgender Denkmäler:

Lfd. Nr. in der Denkmalliste	Bezeichnung	Straße
76	Pfarrkirche	Im Drubbel
107	Kl.Drubbelhaus	Im Drubbel 1a
110	Wohn- und Geschäftshaus	Im Drubbel 2
108	Fachwerkbau	Im Drubbel 4
109	Wohn- und Geschäftshaus	Im Drubbel 6
126	Scheune	Im Drubbel 6
113	Wohnhaus	Im Drubbel 20
111	Feierabendstuben	Im Drubbel 22

Für die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern ist gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die Stadt Ennigerloh als Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Diese stellt gemäß § 21 (4) Denkmalschutzgesetz das Benehmen mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege, Münster, her.

#### 5. FLÄCHENBILANZ:

Flächen werden zur Offenlage nachgereicht!

Aufgestellt: Ennigerloh im November 2010

Stadt Ennigerloh  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
i. A.

Riepe

<sup>2</sup> Der Platz des Platzes zur Bebauung im Jahr 1690 entstand die noch heute bestehende dichte Bebauung im Ortskern, Drubbel genannt. Das niederdeutsche Wort Drubbel ist verwandt mit dem hochdeutschen Traube: Die Häuser stehen so dicht, wie die Beeren einer Traube (vgl. Eintrag zu Ennigerloh unter [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)).