



STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße“ 3. Änderung der 1. Änderung

Begründung

Entwurf, März 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. Geltungsbereich, städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan
2. Anlass und Ziele
3. Planinhalt und Festsetzungen
 - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. Sonstige Belange
 - 4.1 Immissionsschutz
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Regenwasser
 - 4.4 Brandschutz
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.6 Altlasten und Bodenschutz
 - 4.7 Bergbau
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen
7. Bodenordnung und Flächenbilanz
8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

1. Geltungsbereich, städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 3. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oelder Straße“ liegt im Osten von Ennigerloh Mitte nördlich der Oelder Straße. Es umfasst ca 0,2 ha und wird im Norden und Nordosten durch die Agnesstraße sowie vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch einen vorhandenen Grünzug begrenzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Teil des Grünzugs einen Spielplatz vor, in der Örtlichkeit besteht eine Rasenfläche für Ballspiele mit zwei einfachen Toren. Die Wohngebäude Agnesstraße 20 und 20a sind zweigeschossig mit großen Dachgauben. Im Süden verläuft die Oelder Straße, die beidseits des vorliegenden Plangebiets überwiegend von Wohnbebauung begleitet wird. Im Westen schließt diese direkt an das Plangebiet an und weist zwei bis vier Geschosse auf. Bei den viergeschossigen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Vereinzelt sind entlang der Oelder Straße handwerkliche/kleingewerbliche Nutzungen eingestreut.

Das Plangebiet selbst stellt sich in der Örtlichkeit heute i.W. als Rasenfläche dar. Nur im Süden wird diese entlang der Oelder Straße durch eine standortgerechte Schnitthecke eingefasst. Am Ostrand verläuft ein Erschließungsstich, der als Fuß-/ Radweg eine Verbindung zwischen Agnesstraße und Oelder Straße herstellt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 umfasst den gesamten Bereich zwischen Agnes- und Elisabethstraße sowie Helenenweg im Nordwesten, Schleebergstraße im Nordosten und Osten sowie Oelder Straße im Süden. Entwickelt wurden hier seit Mitte der 1960er Jahre i.W. Wohnquartiere mit einem großzügigen gliedernden Grünzug rückwärtig der Bebauung.

Entlang der Oelder Straße und der Agnesstraße ist bereits bei der Ursprungsplanung eine höhere Verdichtung gegenüber den inneren Quartiersteilen vorbereitet worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sind Ende der 1970er Jahre Neuordnungen entlang des zentralen Grünzugs vorgenommen worden. Im südlichen Bereich ist der Grünzug dabei zugunsten weiterer Wohngebietsflächen etwas verkleinert worden. Die grundsätzliche Struktur mit Anschluss an die Agnesstraße insbesondere in deren Kurvenbereich ist aber beibehalten worden. Im Rahmen der 2. Änderung der 1. Änderung ist diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand Anfang der 1990er Jahre weiter fortgeführt worden. Diese Änderung umfasste die Flächen der heutigen Grundstücke Agnesstraße 20 und 20a sowie das vorliegende Plangebiet. Die heutige Wohnbebauung auf diesen beiden Grundstücken wurde auf Grundlage des damaligen § 33 BauGB errichtet. Die Bebauungsplanänderung wurde jedoch nicht zu Ende geführt, da eine Umsetzung der des damaligen Konzepts mit Ost-West-Ausrichtung der Gebäude auf den heutigen Planflächen letztlich nicht absehbar war.

Die mit der 2. Änderung der 1. Änderung eingeleitete Nachverdichtung auch im Bereich des vorliegenden Plangebiets soll nun auf Grundlage einer neuen Konzeption mit Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude weiterentwickelt werden. Die städtische Baugeellschaft beabsichtigt hier konkret die Errichtung zweier Wohngebäude. Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Da es sich um eine kleinteilige Nachverdichtungsmaßnahme im Siedlungsbestand handelt, soll diese gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt hier eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entwickelt im Plangebiet analog zur umgebenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und weicht somit kleinräumig von der Darstellung als *Öffentliche Grünfläche* im FNP ab. In den Grundzügen werden die Zielaussagen des FNP jedoch nicht verändert, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers wird gewahrt. Somit wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Der FNP kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

2. Anlass und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bereits zu Beginn der 1990er Jahre angestoßene maßvolle Nachverdichtung des Wohnquartiers um die Agnesstraße anhand heutiger Planvorstellungen fortzuführen. Parallel zur Bebauungsplanung wird derzeit ein Vorhaben der städtischen Baugesellschaft entwickelt. Diese sieht hier zwei Wohngebäude vor. Im südlichen Gebäude soll eine Jugendwohngruppe der Caritas untergebracht werden. Der Standort in nur rd. 700 – 1.000 m Entfernung zum Stadtzentrum sowie den örtlichen Schulen und in direktem Anschluss an den Grünzug wird hierfür als besonders geeignet angesehen. Im Norden ist ein Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen, dass zur Deckung des Bedarfs an günstigem Mietwohnraum beitragen soll.

Diese Entwicklung im Siedlungsbestand ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich gewollten Innenentwicklung der Städte kann eine zusätzliche Baumöglichkeit in Ennigerloh geschaffen werden. Zusammenfassend sind wesentliche Planungsziele somit die Nachverdichtung als Beitrag zur Innenentwicklung und das behutsame Einfügen der neuen Bebauung in den Siedlungszusammenhang. In der Lage direkt an der Oelder Straße ist dabei der Vorbelastung durch Verkehrslärm Rechnung zu tragen, weiterhin ist eine angemessene Einbindung in die örtlichen Siedlungs- und Grünstrukturen zu gewährleisten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von rund 1.000 m² zugelassen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelenschutzgebiete zu erwarten sind, wird aus Umweltsicht keine Pflicht zur Vorprüfung oder zur Durchführung einer Umweltprüfung ausgelöst. Die Aufstellung der 3. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Oelder Straße“ kann somit nach § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im sogenannten beschleunigten Verfahren erfolgen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird analog zu den umgebenden Nutzungen als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude fügen sich in diesen Baugebietstypus ein. Die Ergänzung des allgemeinen Wohngebiets vermittelt zwischen der entsprechenden vorhandenen Bebauung entlang der Oelder Straße und dem reinen Wohngebiet im nördlichen Abschnitt der Agnesstraße. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bietet einen gewissen Spielraum bei der Zulassung von Vorhaben und wird der Zielsetzung der kleinteiligen Nutzungsmischung im Innenbereich gerecht.

Die weiteren zentralen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wie die **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4, die **Geschossflächenzahl GFZ** von 1,0 und die Festsetzung der **offenen Bauweise** werden in Anlehnung an den umgebenden Bestand und an die dort rechtskräftigen Regelungen und Rahmenbedingungen getroffen.

Um eine gestufte Entwicklung von den viergeschossigen Zeilenbauten im Westen über unmittelbar benachbarte Bestandsgebäude mit zwei- bis dreigeschossiger Raumwirkung bis zu den nordöstlich anschließenden zweigeschossigen Wohngebäuden mit größeren Dachaufbauten zu schaffen, werden zusätzlich Höhenbegrenzungen geschaffen. Je Baufeld werden entsprechend der geplanten Pultdachbebauung **maximale Traufhöhen** für die jeweils nördliche und südliche Traufseite getroffen. In Verbindung mit der entsprechenden Festsetzung zur Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper sowie dem zugeordneten Bezugspunkt im östlich verlaufenden Erschließungsstich ist die zulässige Höhenentwicklung damit eindeutig definiert. Darüber hinaus wird das Bauvolumen insgesamt zusammen mit den Festsetzungen zu GRZ und GFZ in angemessener Weise bestimmt. Eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich erachtet und erfolgt nicht.

Mittels **Baugrenzen** werden zwei getrennte Baufelder definiert, die die städtebauliche Konzeption der Integration zweier Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung umsetzen. Zur geordneten Einbindung der erforderlichen privaten Stellplätze werden darüber hinaus konkrete **Flächen für Garagen und Carports** festgesetzt. In Richtung der Oelder Straße soll dabei die südliche Baugrenze nicht überschritten werden, um eine geordnete Wirkung in den Straßenraum zu gewährleisten. Im Norden wird die Garagenfläche analog zu vorhandenen Sammelgaragen im Westen dem eigentlichen Baufeld vorgelagert. Ebenfalls mit dem Ziel der geordneten Einbindung in das Siedlungsgefüge wird darüber hinaus ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Straßenflächen für Nebengebäude vorgegeben.

Im Verlauf der Oelder Straße ist entlang des Plangebiets und der umgebenden Bereiche ein unregelmäßiger, straßenbegleitender Baumbestand gegeben. Die heutige Grünfläche ist zusätzlich durch eine standortgerechte Schnithecke vom Straßenraum abgegrenzt. Diese **Heckenpflanzung** soll grundsätzlich beibehalten werden. Zu ihrer Sicherung und Entwicklung erfolgt eine entsprechende Festsetzung nach § 9(1) Nr. 25 BauGB, begrenzte Unterbrechungen für zwei mögliche spätere Zufahrten werden dabei ermöglicht.

Die erforderlichen **Verkehrsflächen** werden in Anlehnung an die Vorprägung durch die teilweise umgesetzte 2. Änderung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 gesichert. Der vorhandene Stichweg aus der Agnesstraße (Flurstück 2251) wird im erforderlichen Umfang weiterhin als Straßenfläche festgesetzt. Die Sicherung der vorhandenen fuß-/radläufigen Verbindung zur Oelder Straße wird ebenfalls analog übernommen. Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken im Rahmen der Umsetzung Rechnung zu tragen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die **baugestalterischen Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW** greifen die vorhandene Bebauung im Umfeld auf und sichern die angepasste Gestaltung der Fassaden und Einfriedungen. Entsprechend des zusammenhängenden, eigenständigen städtebaulichen Konzepts für die Nachverdichtung erfolgt darüber hinaus die konkrete Vorgabe des Pultdachs mit mittlerer Dachneigung.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Klinker und Mauerziegel mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden für die **Fassadengestaltung** regionaltypische Klinker-, Putz oder Holzfassaden sowie als architektonische Betonungselemente auch Blechverkleidungen ermöglicht. Zu achten ist dabei darauf, dass reflektierende Oberflächenstrukturen vermieden werden, um unerwünschte Blendwirkungen zu vermeiden. **Andere Materialien für geschlossene Außenwandflächen werden ausgeschlossen, um eine sinnvolle und baugestalterisch wünschenswerte Begrenzung des Materialspektrums zu sichern und einen angemessenen Bezug zum ortsüblichen Bestand mit Klinkerfassaden überwiegend in Rottönen sowie hellen Putzfassaden zu gewährleisten. Andere Materialien für untergeordnete Bauteile bleiben hiervon unbenommen.** Die Sockelhöhe wird begrenzt, um einen klaren Bezug der Erdgeschosszone zum Straßenraum zu sichern.

Die **gestalterische Einheit** von Doppelhäusern sowie im vorliegenden Fall auch von zusammenhängenden Garagen ist ebenfalls von großer Bedeutung für einen harmonischen Straßenraum und wird entsprechend vorgegeben.

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 Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Der Ausschluss von Mauern als Einfriedung zur öffentlichen Straße sichert städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

Die Festsetzungen bieten ausreichenden Entwicklungsspielraum bei der Umsetzung, auch für kostensparende Bauweisen. Sie geben einen örtlich angemessenen Rahmen der Baugestaltung vor und engen die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren dabei kaum ein. Insofern werden sie in der Abwägung für vertretbar gegenüber den privaten Belangen gehalten. In Zweifelsfällen hinsichtlich der Gestaltungsregelungen wird ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh empfohlen.

4. Sonstige Belange

4.1 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine immissionsrelevanten Gewerbenutzungen. Vereinzelt vorhandene kleingewerbliche Nutzungen fügen sich nach heutigem Kenntnisstand angemessen in die bereits seit langer Zeit festgesetzten Wohngebietsstrukturen ein. Relevante Immissionen aus den Spielbereichen innerhalb des ebenfalls seit langer Zeit in dem Wohnumfeld vorhandenen Grünzugs sind nach aktuellem Stand ebenfalls nicht erkennbar.

Es ist jedoch eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Oelder Straße gegeben. Nach der Verkehrsuntersuchung von 2005 zur Planung des Ostrings werden im Bestand (Planungsnullfall) rd. 8.600 Kfz/24h im relevanten Abschnitt der Oelder Straße für 2020 prognostiziert. Für den Bau des Ostrings wird bis 2020 eine Entlastung um rd. 33 % auf rd. 5.700 Kfz/24h ermittelt. Die Straßenverkehrszählung NRW 2005 nennt hier eine DTV von 5.505.

Auf Grundlage dieser Spannweite der absehbaren Verkehrsbelastung sowie des Abstands der überbaubaren Fläche zur Fahrbahnmitte der Oelder Straße von rd. 15 m – 20 m ist eine überschlägige Abschätzung des zu erwartenden Verkehrslärms auf Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) erfolgt. Die Oelder Straße wird dabei als zweistreifige Landstraße im Ortsbereich betrachtet. Die Stadt hält aus Vorsorgegründen eine Abschätzung „auf der sicheren Seite“ für sinnvoll und folgerichtig. Daraus ergibt sich die Lage in Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109.

Zum gleichen Ergebnis kommt man bei einer Betrachtung des vereinfachten Schätzverfahrens der DIN 18005 (Ausgabe Juli 2002). Hieraus ergibt sich darüber hinaus, dass zumindest in Teilen der südlich gelegenen Gartenflächen von einer Einhaltung der Tag-Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete ausgegangen werden kann. Somit erwartet die Stadt, dass ausreichend geschützte Freisitze auch in den straßenzugewandten Gartenbereichen eingerichtet werden können, da auch in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist. Darüber hinaus kann im Rahmen der Gartengestaltung ein zusätzlicher Schutz erreicht werden. Die konkrete Festsetzung solcher Schutzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird in der vorliegenden Situation nicht für erforderlich erachtet. Hintergrund ist die unmittelbare Lage an dem großen, das Gesamtquartier durchziehenden Grünzug. Da hier somit wohnungsnah ruhige öffentliche Grünbereiche zur Verfügung stehen, ist gesundes „Außenwohnen“ in dem Quartier möglich. Die angesprochenen denkbaren zusätzlichen Schutzmaßnahmen in der Gartengestaltung können hier daher aus Sicht der Stadt den künftigen Nutzern überlassen werden (architektonischer Selbstschutz). Nachts ist grundsätzlich nicht von einer schutzwürdigen Freiraumnutzung auszugehen.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich IV an den straßenzugewandten Baugrenzen vorgegeben.

Die Stadt erachtet die Schallschutzelange damit angemessen zu berücksichtigen. Ein Erfordernis weiterer Untersuchungen und/oder Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung wird bislang nicht gesehen.

Die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ggf. vorliegende weitergehende oder andere Informationen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB mitzuteilen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Gleiches gilt für die Müllabfuhr.

Die Deutsche Telekom AG hat während der Offenlage auf Leitungsverläufe sowie einen Schaltschrank für Hausanschlüsse im Plangebiet hingewiesen. Die Anlagen sind zur Information in der Plankarte eingetragen (nicht eingemessen). Auf Grundlage der vorliegenden Planung liegen Sie teilweise auf den künftigen privaten Wohngebietsflächen, teils im Bereich einer Fläche für Garagen/Carports. Die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt hier nicht, um für die Umsetzung der Alternativen einer Verlegung der Hausanschlussanlagen oder einer Berücksichtigung im Rahmen der Realisierung mit entsprechenden Beschränkungen der Ausnutzungsmöglichkeiten der Festsetzungen zu eröffnen. Im zweiten Fall sind die Anlagen außerhalb des vorliegenden Planverfahrens durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Telekom mit folgendem Wortlaut zu sichern:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

4.3 Regenwasser

Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- als auch für das anfallende Niederschlagswasser vor. Sobald der Anschluss neu zu bebauender Grundstücke an das kommunale Abwassernetz möglich ist, greift dieser Anschluss- und Benutzungszwang.

Unbeschadet dessen können Gebäude- und Grundstückseigentümer das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser unter der Voraussetzung als Brauchwasser nutzen, dass diese Nutzung der Stadt Ennigerloh, dem Kreis Warendorf und dem Wasserversorgungsunternehmen angezeigt wird. Hierzu hat der Kreis Warendorf während der Offenlage folgende Hinweise gegeben:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

4.4 Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes 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.

4.6 Altlasten und Bodenschutz

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.

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen nicht vor. 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.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW¹ tonige Lehmböden (Pseudogley) an, die im Untergrund kalkhaltig sind. Der Boden hat eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit und weist mittlere bis starke Staunässe bis in den Oberboden auf. Er ist nicht als **besonders schutzwürdiger Boden** in Nordrhein-Westfalen bewertet worden². Durch die Lage im Siedlungszusammenhang sind die Böden im Plangebiet bereits stark durch bauliche und sonstige menschliche Nutzung überprägt. Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, werden reglementierende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Sie beugen einer zu starken Verdichtung und Inanspruchnahme des Bodens vor. Mit der Nachverdichtung im Siedlungsbestand wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der humose belebte Oberboden daher von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern, um ihn später als kulturfähiges Material wieder aufbringen zu können.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die überplante Fläche liegt jedoch innerhalb eines seit Jahrzehnten bebauten Quartiers, welches mit der Planung sinnvoll und maßvoll weiterentwickelt wird. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen, Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen und Wohnbauflächen in der Nähe zur Stadtmitte Ennigerlohs anzubieten. Die Planung entspricht diesen Zielen und wird somit für vertretbar erachtet.

4.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“. Bislang ist im Bereich des Plangebiets kein Bergbau umgegangen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten kann nach Hinweis der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg und der Eigentümerin RWTH Aachen derzeit keine Aussage getroffen werden.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die geplante Nachverdichtung betrifft einen bislang als Grünfläche genutzten Bereich, dessen Nachverdichtung bereits mit der 2. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 angestoßen wurde. Wertvollere standortheimische Gehölze bestehen im Nachverdichtungsbereich nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile**. Auch in der Nähe des Planareals bestehen keine Naturschutzgebiete (NSG). Weiterhin befinden sich auf den überplanten Flächen sowie im näheren Umfeld keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

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). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4113 Enniger in den Lebensraumtypen **Gärten/ Parkanlagen/ Siedlungsbrachen** 9 Fledermausarten, 2 Amphibienarten und 16 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 0,2 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar. Die Fläche unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch die umliegende vorhandene Wohnbebauung und die angrenzende Landesstraße. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Es wird erwartet, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Weiterhin wird bei Einhaltung der Maßgaben des Landschaftsgesetzes zu Ausschlusszeiträumen für Rodung, Rückschnitt und Zerstörung von Gehölzbeständen etc. davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind (Tötungsverbot etc.). Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte eingetragen. Die Fachbehörden werden gebeten, evtl. andere Informationen bzw. weitergehende Erkenntnisse oder Anforderungen im Rahmen des Planverfahrens mitzuteilen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei

Neuaufstellungen und Änderungen von Plänen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf Kapitel 2 verwiesen. Die maßvolle Erweiterung der Bebauung im Teilbereich einer innerstädtischen Grünfläche ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

Das BauGB und das hier anzuwendende beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB fördern ausdrücklich eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen und stellt diese grundsätzlich von der **Eingriffsregelung** nach § 1a(3) BauGB frei. Der Eingriff gilt für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. durchgeführt.

Unabhängig davon haben grünordnerische Belange dennoch eine hohe Bedeutung für die Stadt. Durch die Festsetzung zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Schnitthecke entlang der Oelder Straße wird dies in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

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 sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten 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.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Kosten werden für die Stadt ggf. durch den letztlichen Ausbau der bereits vorhandenen Stichstraße entstehen. Weitere Kosten für die Stadt sind nicht erkennbar.

Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Allgemeines Wohngebiet	1.660 m ²
Straßenverkehrsfläche	360 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.020 m²

* Werte gerundet auf Grundlage der Plankarte M 1:500

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 3. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Oelder Straße“ wurde am 12.07.2010 durch den Stadtrat gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a(3) Nr. 2 ist im August/September 2010 erfolgt. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sind in diesem Rahmen nicht eingegangen.

Die Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB ist im November/Dezember 2010 durchgeführt worden. Auf Grundlage eingegangener Anregung in der Behördenbeteiligung sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz im Rahmen einer vereinfachten erneuten Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB aus Vorsorgegründen um einen Lärmpegelbereich erhöht worden. Darüber hinaus sind Hinweise der Telekom auf Versorgungsanlagen in die Planunterlagen aufgenommen worden.

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

Planentscheidung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ennigerloh, im März 2011

In Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 03.03.2011