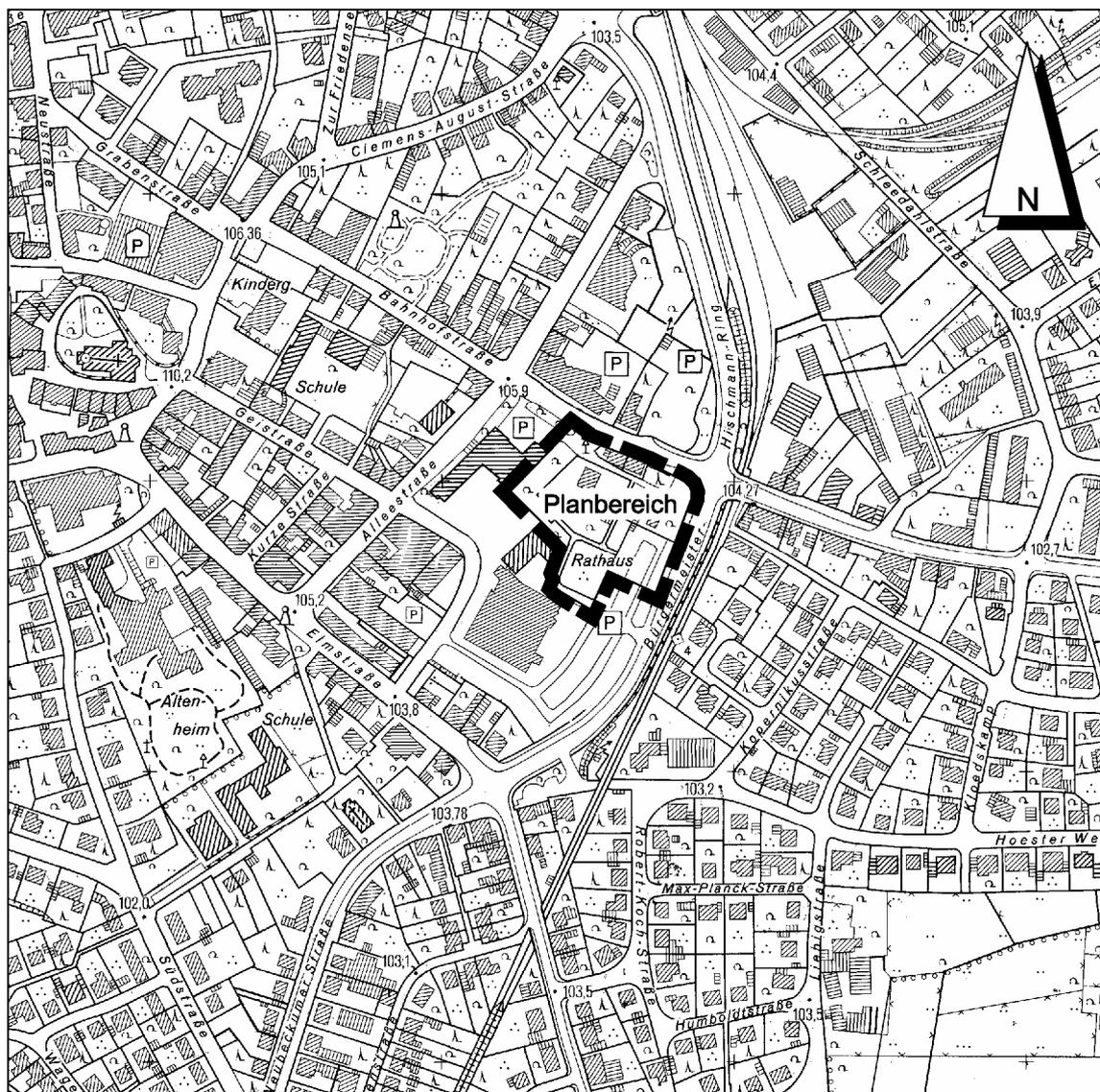


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
30.4.2011	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT ENNIGERLOH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTER DAHSER WEG“
STADTTEIL ENNIGERLOH - MITTE



1. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Dahser Weg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte Ennigerlohs zwischen dem Marktplatz im Südwesten, der Bahnhofstraße im Norden und dem Bürgermeister-Hirschmann-Ring im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus ihm entwickelt werden.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Leitsätze zur Stadtentwicklung „Ennigerloh 2025+“

Nach den im Sommer 2010 informell erarbeiteten Leitsätzen für die Stadtentwicklung soll die Innenstadt als attraktives Zentrum weiter entwickelt werden. Hierzu soll die Angebotsattraktivität der Innenstadt gezielt gefördert und die Mischung der Funktionen Einkaufen, Arbeiten, Erleben und Wohnen erhalten und ausgebaut werden. Hierzu sollen in der Innenstadt unter anderem dichte bauliche Strukturen geschaffen, das Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen attraktiv genutzt und die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes verbessert werden. Dazu sollte der Marktplatz besser in Szene gesetzt werden.

2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ennigerloh

Im Jahr 2009 hat die Stadt Ennigerloh ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verabschiedet, in dem entsprechend der landesplanerischen Funktion der Stadt als Grundzentrum die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtkern als übergeordnetes Ziel gesetzt wurde. Der vorliegende Planbereich ist Teil dieses zentralen Versorgungsbereiches und wird als Potentialfläche bzw. Entwicklungsbereich bezeichnet.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Zustand von Natur und Landschaft im Planbereich wird innerhalb des zu erstellenden Umweltberichtes ausführlich beschrieben. Dieser ist als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen und ist ihr als Anlage beigefügt.

2.4 Baugrund

Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein und Kalkmergelstein (Beckum – Schichten / Kreide) befinde. Unterirdische Hohlräume seien nicht auszuschließen. Eine Baugrunduntersuchung sei diesbezüglich empfehlenswert.

Die GEO Ingenieur- und Consulting GmbH, Göttingen, hat daraufhin mit Datum vom 29.9.2010 gutachterlich festgestellt, dass Bodenverbesserungen für die Gründung von Bauwerken erforderlich sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nur im Bereich von nicht-bindigen Böden empfohlen werden kann und dass organoleptische Auffälligkeiten, dienen Altlastenverdacht begründen könnten, nicht gefunden wurden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine intensive Nutzung dieses Teilbereiches der Stadtmitte Ennigerlohs vorbereitet werden, die der zentralen Lage am Marktplatz der Stadt entspricht und angemessen ist. Dadurch soll hier eine städtebauliche Abrundung des Stadtzentrums erreicht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird weitgehend ein Mischgebiet festgesetzt, weil das vordringliche städtebauliche Ziel an dieser Stelle neben der Entwicklung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur auch in der des Wohnens bestehen soll. Die bestehenden und verbleibenden Gebäude Bahnhofstraße 32 und 34, die zwischen der Bahnhofstraße und dem Alten Dahser Weg liegen, werden in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um deutlich zu machen, dass sie entgegen der bislang hier gültigen Bebauungsplanung nicht mehr durch Parkplätze ersetzt werden sondern weiterhin auch planerisch Bestand behalten sollen.

Darüber hinaus wird eine Fläche für Einzelhandel sowie in einem zentralen Teilbereich zusätzlich ein darüber liegendes Hotel bzw. alternativ auch Wohnungen vorgesehen. Der Einzelhandel wird hier besonders erwähnt, weil der konkret geplante Discounter mit einer geplanten Verkaufsfläche von 900 m² die allgemein angenommene Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet. Andererseits wird durch die Begrenzung auf 900 m² sowie die textliche Einschränkung deutlich, dass es sich hier nicht um einen Vollsortimenter handeln soll sondern lediglich um einen Anbieter mit entsprechend eingeschränktem Angebot. Dadurch soll eine Überversorgung mit Vollsortimentern in diesem Bereich Ennigerlohs vermieden werden. Einschränkungen anderen Einzelhandels sind dagegen nicht erforderlich. Innerhalb dieser Fläche sollen über dem Einzelhandel zusätzlich ein Hotel entstehen können, das aufgrund der höheren Geschosshöhe über eine interne Baugrenze gesondert bestimmt wird. Auch Wohnungen werden zugelassen, um gegebenenfalls auf wirtschaftliche Notwendigkeiten reagieren zu können.

Die genaue Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes sowie auch die Gestaltung der baulichen Anlagen werden innerhalb des zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgelegt. Im Falle von zukünftig veränderten Nutzungszielen innerhalb der in einem Mischgebiet zulässigen Möglichkeiten kann dieser Durchführungsvertrag zukünftig fortgeschrieben werden, ohne dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Detail geändert werden müsste. Redaktionell wurde nach der öffentlichen Auslegung klargestellt, dass dies für die bebauten Grundstücke Bahnhofstraße 32 und 34 nicht gilt, da sie nicht Bestandteil des Neubauvorhabens sind.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine der Lage des Planbereiches im Stadtzentrum angemessene intensive Bebauung, wobei entsprechend der Vorgabe durch die Baunutzungsverordnung Freiflächen verbleiben und eine flächendeckende Bebauung nicht entstehen kann. Durch die differenziert festgesetzten Geschosshöhen wird der Bezug auf das konkrete Vorhaben deutlich.

Die sich rechnerisch aus den Grundflächen- und Geschosshöhen ergebende Geschossfläche liegt mit oberhalb des nach der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete grundsätzlich höchstzulässigen Maßes von 1,2. Ausnahmen sind möglich, wenn nach § 17 (2) BauNVO

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Ausnahmemöglichkeit soll hier in Anspruch genommen werden.

Es handelt sich um einen zentralen Bereich Ennigerlohs, in dem um den Marktplatz eine verhältnismäßig dichte Bebauung realisiert worden ist. Eine differenzierte Bebauung im vorliegenden Planbereich passt sich somit an die gebaute Umgebung an und führt zu einer städtebaulich erwünschten homogenen Gestaltung dieses Zentralbereiches der Stadt. Die Tatsache, dass ein Mischgebiet statt eines Kerngebietes mit potentiell höherer zulässiger Geschossflächenzahl ausgewiesen wird, hat lediglich mit den erwünschten Nutzungen einschließlich des möglichen Wohnens im Erdgeschoss zu tun, nicht aber mit der damit im Grundsatz zunächst verbundenen Beschränkung der zulässigen Baumasse. Insgesamt werden dadurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Der Verkehr ist nicht betroffen, da in jedem Fall ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In dem Teil des Mischgebietes zwischen dem Alten Dahser Weg und Bahnhofstraße wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt, um die Entwicklungsfähigkeit dieses Bereiches nicht zu behindern. Darüber hinaus ist aber keine weitere Verdichtung in diesem Bereich erwünscht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es wird im keine Bauweise vorgesehen, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Zu Gebäuden benachbarter Grundstücke muss ohnehin ausreichend Abstand eingehalten bzw. Grenzbebauungen über Baulasten geregelt werden

Durch die Baugrenzen wird die Lage und Grundform der Bebauung vorherbestimmt, so dass auch hierdurch der erforderliche Vorhabenbezug geschaffen werden kann. Im Norden sowie Südwesten des Planbereiches werden Baulinien festgesetzt, um deutlich zu machen, dass hier eine Bebauung in die bestimmte Lage gebracht werden soll.

3.4 Verkehr

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen verkehrlich ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen, die durch die Stadt Ennigerloh auszubauen und vorzuhalten wären, sind nicht erforderlich.

Der Alte Dahser Weg war nach der bisherigen Planung gemeinsam mit den nördlich vorhandenen Baugrundstücken Bahnhofstraße 32 und 34 als Teil einer größeren Parkplatzfläche vorgesehen. Er wird nunmehr in seiner jetzigen Funktion als Verkehrsfläche beibehalten. Auch der Verbindungsweg zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz im Nordwesten des Planbereiches wird als Verkehrsfläche beibehalten und soll Flächen für erforderliche Parkplätze beinhalten.

Der Nachweis zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist durch den Vorhabenträger innerhalb des Bauantrages zu führen. Flächen hierfür werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

3.5 Grün

Die Belange des Stadtgrüns sowie insbesondere des Artenschutzes werden innerhalb des Umweltberichtes einschließlich einer „fledermauskundlichen Untersuchung und Potentialabschätzung“ dargestellt. Er ist gesonderter Teil dieser Begründung und ihr als Anlage beigefügt.

Zwei Kastanien nordwestlich des Planbereiches haben aufgrund ihres Alters und ihres Entwicklungsstands eine entsprechende Bedeutung für das Mikroklima. Das geplante Vorhaben berührt die Kastanien im äußeren Kronen- und Wurzelbereich. Die bisher ungehinderte freie Entfaltungsmöglichkeit der Pflanzen wird zukünftig eingeschränkt. Die Bäume müssen entsprechend im Kronen- wie auch Wurzelbereich zurückgeschnitten werden. Trotz dieser erhöhten Aufwendungen könnten diese Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Bäume haben. Im Rahmen der Baumaßnahme sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen für die beiden Kastanien vorzusehen. Dabei sind ggf. entsprechende Fachleute zur Beratung heranzuziehen, um eine langfristige Erhaltung weitestgehend zu ermöglichen. Für den Fall, dass die Entfernung der Bäume fachlich empfohlen wird, sind entsprechende standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die im Umweltbericht enthaltene Artenliste für anzupflanzende Laubbäume ist nicht abschließend und wird daher nicht Bestandteil der Textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5. Es ist ohne weiteres möglich auch andere als die aufgeführten Arten zu verwenden.

Die Berücksichtigung der DIN 18920, auf die sich der Umweltbericht bezieht, ist grundsätzlich erforderlich und muss nicht gesondert festgesetzt werden.

Das gleiche gilt für artenschutzrechtliche Vorgaben.

Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume wird zugelassen, um in dem bestimmten Rahmen flexibel auf die jeweiligen Standortbedingungen reagieren zu können.

Ebenfalls zugunsten einer gewissen und auch in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch akzeptablen Flexibilität in der Grüngestaltung wird zugelassen, dass Bäume auch an anderer Stelle angepflanzt werden dürfen, wenn dies im Durchführungsvertrag so vereinbart werden soll.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der zu erwartenden Emissionen in benachbarte Bereiche sowie Immissionen von benachbarten Verkehrswegen wurde ein Schallgutachten durch das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus, erarbeitet, dessen Ergebnisse in der Anlage dargestellt werden. Danach sind Mindestschalldämmmaße für Außenbauteile in bestimmten Bereichen und differenziert nach Geschossen erforderlich, um den notwendigen Immissionsschutz gewährleisten zu können.

Um eine Übersichtlichkeit der sehr kleinteilig erforderlichen Festsetzungen zu erreichen, wird eine zusätzliche Zeichnung in den Bebauungsplan eingefügt, in der erkennbar ist, in welchen Geschossen und an welcher Stelle welche Mindestschalldämmmaße erforderlich sind.

Zusätzliche Maßnahmen die erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können werden innerhalb des zu schließenden Durchführungsvertrages gesichert.

4. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung gefährden könnten, sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Informationen über Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, die im Boden vorhanden sein könnten, liegen nicht vor. Bei Tiefbauarbeiten ist daher mit der notwendigen Vorsicht vorzugehen.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. werden freiwillig vollzogen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des bereits bislang bebauten Planbereiches ist sichergestellt.

Eine Vereinbarung über die Neuanlage bzw. den Erhalt von Versorgungsleitungen aller Art kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Berücksichtigung von Trassen in der Planung ist nicht erforderlich.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,8798 ha

davon sind:

Mischgebiete	0,6086 ha
Gebiet für Hotel, Einzelhandel, Wohnen	0,1519 ha
Verkehrsfläche	0,1193 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Alter Dahser Weg“

vom 28.3.2011 bis einschließlich 29.4.2011

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh beschlossen.

Ennigerloh, den 15.07.2011

Siegel

gez. Lulf
Der Bürgermeister