

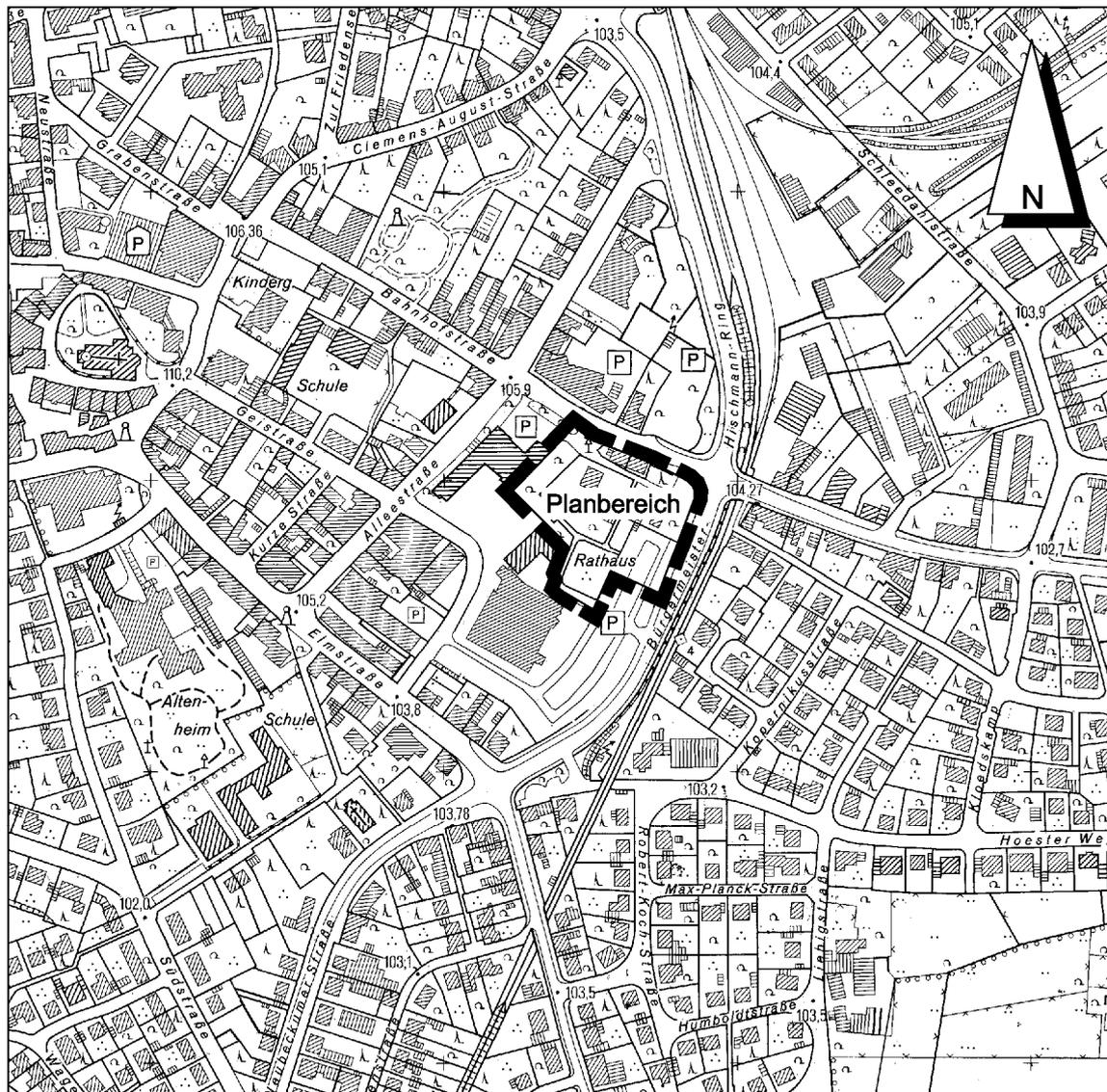
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT ENNIGERLOH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTER DAHSER WEG“

STADTTEIL ENNIGERLOH - MITTE



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.

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 Geschosszahlen 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.

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.

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 Parkplatfläche 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.

Die Belange des Stadtgrüns sowie insbesondere des Artenschutzes werden innerhalb des Umweltberichtes einschließlich einer „fledermauskundlichen Untersuchung und Potentialabschätzung“ dargestellt.

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.

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

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

Altlagerungen 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.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. werden freiwillig vollzogen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben Anteilen eines größeren Parkplatzes vor allem einige ältere Gebäude mit ihren Frei bzw. Wirtschafts und Gartenflächen einschließlich verschiedener Gehölzbestände sowie untergeordnet auch Anteile der im westlichen und nördlichen Randbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine Fläche von insgesamt 0,8798 ha auf. Darüber hinaus werden in die Grundlagenerfassung und –bewertung des Umweltberichts die Randbereiche des Plangebietes mit einbezogen bzw. aufbereitet. Die Planung ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der für das Gebiet vorliegende rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 7.3 „Rathaus“ einschließlich seiner 2. Änderung bereits eine weitreichende Bebauung zulässt, so dass für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht der aktuelle Gebietszustand zugrunde gelegt werden kann. Entsprechend kommt der Umweltbericht bei der Eingriffsbilanzierung im Vergleich des bereits planerisch abgesicherten Plangebietszustandes mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Dahser Weg“ zu dem Ergebnis, dass dem Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes ein zwar nicht ganz gleich großer Gesamtflächenwert des Plangebietes nach Realisierung gegenübersteht, dass die Eingriffsbilanz aber dennoch vor dem Hintergrund des bereits geltenden Planungsrechts und der spezifischen städtischen Kernlage hier als hinreichend ausgeglichen anzusehen ist. Dies resultiert auch daraus, dass zur inneren Gestaltung, Gliederung und Durchgrünung die Anpflanzung einer größeren Anzahl von Einzelbäumen zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen wird. Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung bestehen nicht. Die erforderliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz bereits gegeben. Planexterne Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu

Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB

Bischöfliches Generalvikariat Münster

Anregung: Weder Bedenken noch Anregungen. Im Planbereich sind seitens des Generalvikariats keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom AG, TI NL Nordwest

Anregung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Die vorhandenen Telekommunikationslinien stehen sanierungsbedingt nicht mehr zur Verfügung. Sie müssen teilweise an anderer Stelle neu errichtet werden. Daher ist ein Kostenerstattungsanspruch gemäß § 150 Abs. 1 BauGB gegeben. Die

umzulegenden bzw. zu sichernden Telekommunikationslinien sind im anliegenden Lageplan als auch im anliegenden Auszug des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Im Detail: Die Telekommunikationslinie Pos. 1 muss in jedem Fall umgelegt werden. Sie dient als Hauszuführung für das Rathaus. In die neue mit der Stadt Ennigerloh abzustimmende Trasse wird zusätzlich ein Leerrohr für eine zukünftige Glasfaseranbindung mit verlegt.

Die Telekommunikationslinie Pos. 2 kann umgelegt oder alternativ gesichert werden. Dementsprechend ist mit der Stadt Ennigerloh entweder eine neue Trasse abzustimmen oder alternativ eine dingliche Sicherung für die vorhandene Telekommunikationslinie zu vereinbaren.

Die Telekom wird die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen der Telekommunikationslinien erst nach einer schriftlichen Kostenübernahmeerklärung durch den Vorhabenträger ausführen. Hierzu bietet die Telekom den Abschluss einer Kostenüberebnahmevereinbarung an.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich beim Absender dieses Schreibens angezeigt werden.

Abwägung: Eine dreiseitige Vereinbarung über die Neuanlage von Telekommunikationslinien kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Berücksichtigung von Trassen in der Planung ist nicht erforderlich. Trassen für Telekommunikationslinien werden nicht in die Planung aufgenommen.

Emschergenossenschaft / Lippeverband

Anregung: Der betroffene Bereich außerhalb des Verbandsgebietes. Deshalb erfolgt keine Stellungnahme.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

Anregung: Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein und Kalkmergelstein (Beckum – Schichten / Kreide). Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

Abwägung: Diese Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben und der Sachverhalt dargelegt.

Handwerkskammer Münster

Anregung: Keine Anregungen zum Planentwurf. Keine Anforderungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Warendorf, Bauamt

Anregung: Immissionsschutz: Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen: Aus der Gesamtübersicht (Raumprogramm) gehen die unterschiedlichen Nutzungen im "Hotel & Seniorenpark am Markt" hervor. Innerhalb des geplanten Komplexes und gegenüber benachbarter Wohnnutzung (Bahnhofstraße 32, 34)

kann es aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen zu Belästigungen durch Lärm aus der geplanten gewerblichen Nutzung (insbesondere durch den Markt mit Stellplatzanlage) kommen. Daher rege ich an, bereits im Planverfahren über ein umfassendes Schallgutachten auf Grundlage der TA-Lärm die Sicherstellung des Immissions-schutzes nachzuweisen. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, können sie im Bebauungsplan festgesetzt werden. Insbesondere weise ich auf den erhöhten Schutzanspruch des geplanten Seniorenpflegeheimes gegenüber Lärm hin. Dort sind im Bereich der schutzbedürftigen Räume die Richtwerte nach Pkt. 6.1 f der TA-Lärm sicher zu stellen.

Abwägung: Ein solches Schallgutachten ist vom Vorhabenträger in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargestellt bzw. gegebenenfalls auch durch eigene Festsetzungen beispielsweise von Schallschutzklassen für Fenster im Bebauungsplan dokumentiert werden.

Anregung: Gesundheitsamt: Im Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen mit Verkehrslärmgeräuschen im Plangebiet, in dem Wohnnutzung einschließlich Pflege vorgesehen ist, zu rechnen. Es wird daher angeregt, eine Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen nach der DIN 18005 vorzunehmen, um eine Belastung konkret ausschließen oder aber entsprechende Abhilfemaßnahmen treffen zu können.

Die Abschätzung einschließlich der Eingangsdaten und den ermittelten Immissionswerten sollte schriftlich dargelegt werden und den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 gegenübergestellt werden. Aus den ggfls. festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen abzuleiten, die auch in der Legende des Bebauungsplanes beschrieben werden sollten. Bei Orientierungswertüberschreitungen sollten ferner Lärmpegelbereiche (nach DIN 4109) im Plan dargestellt werden

Abwägung: Das ist richtig und so bekannt. Eine Anlieferung kann nach den derzeitigen Gegebenheiten nur von Norden her erfolgen. Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anregung: Straßenverkehrsbehörde: Nach der vorliegenden Planung ist die Zufahrt für den Anlieferverkehr an der westlichen Seite des Bürgermeister-Hischmann-Rings vor dem Knotenpunkt "Oelder Str. (L792)/Bahnhofstraße" in Höhe der Linksabbiegespur vorgesehen. Auf der L 792 wäre zur Zeit keine Anlieferung aus dem südlichen Bereich möglich, da sich dort die Linksabbiegefahrbahn mit Vz. 295 (durchgehende Linie – Fahrstreifenbegrenzung) befindet.

Abwägung: Der Umweltbericht liegt zur öffentlichen Auslegung vor. Der Anregung wird gefolgt.

Anregung: Sollte eine Anlieferung aus dem südlichen Bereich geplant werden, ist darauf zu achten, dass kein Konflikt mit dem signalisierten Knotenpunktbereich insbesondere durch LKW-Anlieferung entsteht! Dem fließenden Verkehr muss eine rechtzeitige Einordnung in die Abbiegefahrbahn und schnelle Räumung des Knotenpunktes ermöglicht bleiben.

Abwägung: Dies kann zur Kenntnis genommen werden.

Anregung: Untere Landschaftsbehörde: Im weiteren Verfahren der vorliegenden Bauleitplanung sind die Erarbeitung der Eingriffsregelung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aufgrund der baulichen Vornutzung und der Lage im Innenbereich keine grundlegenden Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist mir jedoch erst nach Vorlage der genannten Unterlagen möglich.

Abwägung: Der erforderliche Brandschutz einschließlich der ausreichenden Löschwasserversorgung ist zwingend sicherzustellen. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, bestehen nicht. Der Brandschutz wird sichergestellt.

Anregung: Bauamt: Zur Abgrenzung für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes kann auch die Baugrenze als Planzeichen verwandt werden.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen

Anregung: Brandschutzdienststelle: Zu der o. a. Bauleitplanung wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen. Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken. 1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. 2. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren. 3. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Abwägung: Der erforderliche Brandschutz einschließlich der ausreichenden Löschwasserversorgung ist zwingend sicherzustellen. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, bestehen nicht. Der Brandschutz wird sichergestellt.

Westfälische Landeseisenbahn

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb Lärmimmissionen ausgehen. Eine Erhöhung der Zugbelastung sowie Nachtverkehr auf die Eisenbahnstrecke können nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den Eisenbahnbetrieb sowie der Hinweis auf eine mögliche erhöhte Zugbelastung und einen möglichen Nachtverkehr werden in die Begründung aufgenommen. Eine lärmtechnische Untersuchung ist aktuell beauftragt, mögliche Ergebnisse und ggf. zu ergreifende Maßnahmen werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorliegen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind abzuwarten. Der Hinweis der WLE wird an den Gutachter weitergereicht.

Öffentlichkeit

Anregung: Alle Kosten, die durch Umgestaltung des Alten Dahser Weges entstehen, sind durch den Investor zu tragen.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Inhalte der städtebaulichen Planung

Anregung: Die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,6 zu erhöhen lehnen wir ab, weil unser Haus bei einer Neubauhöhe von ca. 14 Metern und dem beabsichtigten Abstand komplett im Schatten liegt.

Abwägung: Unabhängig von der festzusetzenden Geschossflächenzahl sind die in der Bauordnung festgelegten Grenzabstände zugunsten einer ausreichenden Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken einzuhalten. An der festgesetzten Geschossflächenzahl wird festgehalten.

Anregung: Zu massive Bebauung bei sehr geringem Abstand zur Grundstücksgrenze Kreuzung Bürgermeister-Hischmann-Ring / Bahnhofstrasse - stehen genügend Parkplätze auf dem Gelände Gröne zu Verfügung oder werden die Parkplätze woanders ausgelöst.

Abwägung: Es handelt sich hier um eine Bebauung im Stadtzentrum Ennigerlohes, in dem eine gewisse Baudichte durchaus angemessen ist. Stellplätze werden auf dem Grundstück bzw. im unmittelbaren Umfeld bereitgestellt. Die vorgesehene Baudichte wird als angemessen beurteilt. Es sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück im unmittelbaren Umfeld vorzusehen.

Anregung: Die Überplanung (Bebauungsplan Nr. 7.4. „Rathaus“) unseres Wohnhauses mit Parkplätzen muss rückgängig gemacht werden.

Abwägung: Dies ist so vorgesehen. Der Anregung wird gefolgt.

Anregung: Nachdem die Städtische Baugesellschaft jetzt auch als Investor einer Pflegeeinrichtung auftritt, fragen wir uns, ob eine zusätzliche Konkurrenz für Ennigerloh überhaupt tragbar ist.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Inhalte der städtebaulichen Planung, wird aber so gesehen und mündet in entsprechende Planungsüberlegungen der Stadt. An der Planung wird festgehalten.

Anregung: In Ennigerloh gibt es zu viele leerstehende Geschäftslokale, so dass eine derartige Bebauung des Grundstück Gröne nicht sinnvoll ist.

Abwägung: Leerstand von Lokalen kann nicht dazu führen, dass Grundstückseigentümern eine angemessene Nutzung ihrer Grundstücke im Stadtzentrum vorenthalten wird. An der Planung wird festgehalten.

Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. weitere Bürger haben nicht geantwortet bzw. keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Deutsche Telekom AG, TI NL Nordwest

Anregung: Insbesondere verweise ich auf die Notwendigkeit des Abschlusses einer Kostenübernahmevereinbarung (KÜV) als Voraussetzung zur Umlegung der Telekommunikationslinie, die zur Gebäudeversorgung des Rathauses dient.

Abwägung: Eine Vereinbarung über die Neuanlage von Telekommunikationslinien kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Berücksichtigung von Trassen in der Planung ist nicht erforderlich. Trassen für Telekommunikationslinien werden nicht in die Planung aufgenommen.

Kreis Warendorf, Bauamt

Anregung: Immissionschutz: Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen: Im Rahmen des Schallgutachtens Nr. 03011011 v. 06.03.11 (Uppenkamp und Partner) wurden mehrere Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können. Da es sich hingegen bei einigen Maßnahmen um bauliche und sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des §9 (1) Nr. 24 BauGB handelt, rege ich an sie im Bebauungsplan oder zumindest im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufzunehmen. Dort sollte geregelt werden: Die vorhandene Schallschutzwand auf dem Gelände in einer Höhe von 1,8 m ist in südwestlicher Richtung zu verlängern (siehe Lageplan auf Seite 49 des Gutachtens). Das Pflegeheim ist an den östlichen, nördlichen und südlichen Fassaden gem. Lageplan im Anhang VII, Seite 4 des

Gutachtens mit Glasvorbauten oder mit Festverglasung (nicht zu öffnende Fenster) zu versehen (siehe 53 im Gutachten).

Die Umsetzung der übrigen Schallschutzmaßnahmen können über das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Abwägung: Die beiden genannten Punkte können in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden. Im Übrigen werden die Hinweise auf die im Baugenehmigungsverfahren zu treffenden Festlegungen zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag ist um die Verlängerung der vorhandenen Schallschutzwand und den Schutz der östlichen, nördlichen und südlichen Fassade zu ergänzen.

Anregung: Bauamt: Nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier: Mischgebiet) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Soweit die zwei Wohngebäude Bahnhofstraße Nr. 32 und 34 davon ausgenommen sind, sollte dies in der textlichen Festsetzung deutlich gemacht werden.

Abwägung: Aus den Planinhalten und der Begründung geht hervor, auf welche Flächen sich der Durchführungsvertrag bezieht. Die genannten Grundstücke sind darin nicht enthalten. Insofern wird der Anregung redaktionell nachgekommen und klargestellt, dass die Grundstücke Bahnhofstr. 32 und 34 von der Textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht betroffen sein sollen.

Anregung: Weiterhin ist die Festsetzung von einer GRZ von 0,65 und GFZ von 1,3 für diesen bebauten Bereich sehr eng bemessen. Hier sollte ein dem Bestand angemessenes Maß festgesetzt werden, damit z.B. im Falle eines Neubaus ausreichende Möglichkeiten gegeben sind.

Abwägung: Die Festsetzungen entsprechen dem Bestand. Eine intensivere Nutzung ist aufgrund der exponierten Lage dieser Grundstücke nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregung: Gesundheitsamt: Der Plan beinhaltet die Darstellung von erforderlichen Schall-dämmmassen an lärmbeeinträchtigten Fassaden. Ergänzende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in der Legende bisher nicht aufgenommen worden. Zur Sicherstellung gesunder Schlafverhältnisse wird angeregt, die im vorgelegten Schallgutachten (Nr. 03011011, Uppenkamp und Partner) aufgeführten textlichen Festsetzungen auf S. 67 in der Legende des Bebauungsplanes sinngemäß zu übernehmen.

Abwägung: Dies wird nicht als erforderlich beurteilt. Die notwendige Schalldämmung ist in der Textlichen Festsetzung ausreichend definiert. Dass damit je nach Ausgestaltung einer Fassade bestimmte Maßnahmen verbunden sein können, ergibt sich aus dieser Festsetzung automatisch.

Anregung: Straßenverkehrsbehörde: Nach der vorliegenden Planung ist die Zufahrt für den Anlieferverkehr an der westlichen Seite des Bürgermeister-Hischmann-Rings vor dem Knotenpunkt "Oelder Str. (L792)/Bahnhofstraße" in Höhe der Linksabbiegespur vorgesehen. Auf der L 792 wäre zur Zeit keine Anlieferung aus dem südlichen Bereich möglich, da sich dort die Linksabbiegefahrbahn mit Vz. 295 (durchgehende Linie – Fahrstreifenbegrenzung) befindet. Sollte eine Anlieferung aus dem südlichen Bereich geplant werden, ist darauf zu achten, dass kein Konflikt mit dem signalisierten Knotenpunktbereich insbesondere durch LKW-Anlieferung entsteht! Dem fließenden Verkehr muss eine rechtzeitige Einordnung in die Abbiegefahrbahn und schnelle Räumung des Knotenpunktes ermöglicht bleiben.

Abwägung: Dieser Sachverhalt ist bekannt. Die Anlieferung kann nur von Norden her über den Bürgermeister-Hischmann-Ring erfolgen. Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

NABU, Kreisverband Warendorf

Anregung: Keine grundsätzlichen Bedenken. Die beiden Kastanien entlang der nord-westlichen Plangebietsgrenze sind augenscheinlich gesund. Es wäre zu begrüßen, wenn diese beiden Bäume, soweit dies bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens möglich ist, erhalten bleiben.

Abwägung: Die beiden Bäume 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 an das Plangebiet angrenzenden Kastanien vorzusehen. Dabei sind ggf. entsprechende Fachleute zur Beratung heranzuziehen, um eine langfristige Erhaltung weitestgehend zu ermöglichen. Für den Fall, das die Entfernung der Bäume fachlich empfohlen wird, sind entsprechende standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen

Wasserversorgung Beckum GmbH

Anregung: Für den Bereich des Parkplatzes bzw. der Verkehrsfläche im nordwestlichen Bereich vor den Häusern 21-25 bitten wir um ein Geh- Fahr und Leitungsrecht für die bestehende Trinkwasserleitung. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist über mehrere Hydranten im Umkreis von 300m mit 144 cbm/h sichergestellt. Sprinkleranlagen und Wandhydranten sind nur mittelbar an das Trinkwassernetz anzuschließen, da es sich um Nichttrinkwasseranlagen handelt.

Abwägung: Der Bitte kann entsprochen werden. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht, da hierzu keine Dritten verpflichtet werden müssen.

Öffentlichkeit

Anregung: 1. Wieso befindet sich unser Haus innerhalb der Baugrenze und außerdem in der Planzeichnung als Erdgeschoss? 2. Die Laubbelastung durch die Kastanien reicht uns vollkommen, daher sind wir gegen die Anpflanzung weiterer Bäume am "Alter Dahser Weg". 3. Wir sind gegen Schaffung neuer Parkplätze auf Kosten der Grünflächen Richtung Rathaus.

Abwägung: zu 1. Das Haus befindet sich innerhalb der Baugrenzen, damit genehmigungspflichtige Umnutzungen und Umbauten, aber auch gegebenenfalls Neubauten innerhalb der durch sie bestimmten überbaubaren Fläche zugelassen werden können. Die Planzeichnung ist zweidimensional, insofern kann eine Mehrgeschossigkeit zeichnerisch nicht dargestellt werden. Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise.

zu 2. Aufgrund der Planung werden Bäume gefällt, so dass Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Dadurch soll die Durchgrünung des Bereiches wiederhergestellt bzw. die Funktion von Bäumen als Staubfilter und Sauerstoffproduzent sowie als Lebensraum für Tiere bewahrt bleiben.

zu 3. Grünflächen sind selbstverständlich schöner als Parkplätze, aber es muss eine Abwägung darüber getroffen werden, welchen Belangen hier in der Stadtmitte Ennigerlohs der Vorrang eingeräumt werden soll. Da Parkplätze in ausreichender Anzahl für die zentralen Funktionen innerhalb der Stadtmitte vorgeschrieben und unerlässlich sind, muss ihre Anlage in einem angemessenen Umfang in Kauf genommen werden.

Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange oder weitere Bürger haben nicht geantwortet bzw. keine Abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat am 4.10.2010 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 28.3.2011 bis einschließlich 29.4.2011 durchgeführt, nachdem sie am 17.3.2011 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 18.7.2011 als Satzung beschlossen sowie am 28.7.2011 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Ennigerloh, den 2.8.2011

Siegel

Bürgermeister