



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Bebauungsplan Nr. 16**

**„Ostenfelder-, Joh.-Seb-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße“  
9. Änderung der 1. Änderung**

### **Begründung**

**Vorentwurf, Februar 2012**

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Teil I: Begründung**

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 Verkehr
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Regenwasser
  - 4.5 Brandschutz
  - 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 4.7 Altlasten und Bodenschutz
  - 4.8 Bergbau
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
7. Bodenordnung und Flächenbilanz
8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

**Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung, Formular A (Gesamtprotokoll - Angaben zum Plan), gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I

## 1. Geltungsbereich, städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 9. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Ostenfelder-, Joh.-Seb-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße“ befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an der Schleebergstraße im Bereich der Verwaltungsgebäude der Firma ThyssenKrupp Fördertechnik. Dieser gewachsene Gewerbebestandort liegt nordöstlich des Stadtkerns innerhalb des Siedlungsbereichs. Die überplante Fläche ist rd. 0,52 ha groß und wird im Nordwesten und Nordosten von der Schleebergstraße begrenzt, im Südwesten und Südosten schließen die weiteren Flächen der im Ursprungsplan rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete an. Am nordöstlichen Abschnitt der Schleebergstraße liegen innerhalb dieser Flächen Wohngrundstücke, die bereits bei Erstellung des Ursprungsplans gegeben waren. Nordwestlich der Schleebergstraße folgt ebenfalls Wohnbebauung sowie eine Stellplatzfläche des ansässigen Unternehmens.

Das Plangebiet umfasst nach dem Ursprungsplan Nr. 16 zwei Gewerbegebiete, die sich ausschließlich in den festgesetzten Nutzungsmaßen unterscheiden. Es ist im Bestand durch ein dreigeschossiges und ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie zunächst temporär vorgesehene eingeschossige Bürocontainer bebaut. In der nordöstlichen Spitze des Änderungsgebiets ist darüber hinaus innerhalb des bisherigen Gewerbegebiets eine LKW-Wendeanlage im Verlauf der öffentlichen Schloedahlstraße errichtet worden. Gärtnerisch gestaltete Freiflächen treten sehr zurück und sind auf diesen nordöstlichen Bereich konzentriert. Hier bestehen einzelne Nadelbäume sowie eine gemischt strukturierte Gehölzhecke im Übergang zu den benachbarten Wohngrundstücken.

Die umgebenden Wohnsiedlungsflächen sind durch ein- bis zweigeschossige Gebäude überwiegend mit Satteldächern geprägt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Änderungsgebiet mit Ausnahme des nordöstlichsten Bereichs als *gewerbliche Baufläche* dar. Im Übergang zu dem nach Südosten abknickenden Abschnitt der Schleebergstraße ist Wohnaufläcch dargestellt. Es handelt sich hier um eine untergeordnete Fläche, die tatsächlich i.W. für die o.g. Wendeanlage in Anspruch genommen ist und nur eine kleine Restfläche des rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets umfasst. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und aktualisiert sie lediglich im Hinblick auf eine Gliederung nach Abstandsliste NRW. Die den Siedlungsbereich erschließenden Straßen können aus den Bauflächen entwickelt werden, es verbleibt nur eine geringe Fläche, die abweichend von der Flächennutzungsplandarstellung als Gewerbegebiet ausgewiesen bleibt. Diese umfasst weit weniger als ein typisches Baugrundstück. Die Stadt sieht die Planung daher als gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt an.

## 2. Anlass und Ziele

Die Verwaltung der ortsansässigen Firma ist räumlich stark beengt. Vor diesem Hintergrund sind bereits vor einigen Jahren eingeschossige Bürocontainer neben den eigentlichen Verwaltungsgebäuden aufgestellt worden. Diese waren zunächst als temporäre Nutzung vorgesehen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Räume abseh-

bar weiterhin erforderlich sind und zusätzlich eine Aufstockung benötigt wird, um weitere Schulungsräume für die Mitarbeiter zu schaffen. Nach Auskunft des Betriebs werden diese ergänzenden räumlichen Kapazitäten ausdrücklich nicht für neue Mitarbeiter, sondern für eine Verbesserung der Raumausstattung für das vorhandene Personal benötigt.

Konkret vorgesehen ist eine zweigeschossige Anlage aus Bürocontainern, der rechtskräftige Bebauungsplan würde eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulassen. Allerdings trifft der ältere Ursprungsplan aus Mitte der 1970er Jahre an dieser Stelle eine aus heutiger Sicht widersprüchliche Festsetzung, indem er innerhalb der überbaubaren Fläche gleichzeitig eine abgegrenzte Parkplatzfläche definiert. Eine Baugenehmigung für den Bürocontainer als dauerhafte Nutzung sowie seine Aufstockung ist auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich, daher ist die Firma bezüglich der Möglichkeit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung zur Bereinigung dieser Situation auf die Stadt hinzugetreten.

Im Rahmen der Errichtung der heute vorhandenen, zunächst temporär gedachten, eingeschossigen Bürocontainer sind die dafür zum Teil entfallenen Stellplatzflächen nördlich der eigentlichen Verwaltungsgebäude bisher nicht ersetzt worden. Bereits 2010 wurde für die eingeschossige Anlage die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beschlossen, dabei wurde schon der Ersatz der entfallenden Stellplätze vorausgesetzt. Das Verfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt. Im Sommer 2011 wurde auf Antrag der ansässigen Firma der Aufstellungsbeschluss dahingehend ergänzt, dass auch die inzwischen geplante Zweigeschossigkeit der Anlage berücksichtigt werden soll. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde dabei bekräftigt, dass der Ersatz der bereits entfallenen Stellplätze vom Unternehmen nachzuweisen und zu realisieren ist. Die Verwaltung prüft dazu derzeit, ob parallel zur planungsrechtlichen Bearbeitung eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Firma sinnvoll ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll somit die innerhalb der rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Fläche definierte Parkplatzfläche aufgehoben werden. Darüber hinaus sollen geringe Anpassungen an heutige planungsrechtliche Gegebenheiten erfolgen. Diese Entwicklung im Siedlungsbestand ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um eine effektive Bodennutzung im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu unterstützen.

Durch die vorgesehenen, bestandsorientierten Änderungsinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB.

### **3. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird bestandsorientiert wie im Ursprungsplan als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur aus heutiger Sicht angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange werden die Regelungen des Ursprungsplans dazu jedoch

durch eine Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 anhand der dort enthaltenen Abstandsliste ersetzt. Wegen der direkten Nachbarschaft des Änderungsgebiets zu Wohngebieten werden dabei alle Abstandsklassen (I bis VII) insgesamt ausgeschlossen.

Verwaltungsgebäude sind in der Abstandsliste nicht aufgeführt. Damit ist diese vorhandene und auch dauerhaft so vorgesehene Nutzung entlang der Schleebergstraße hier zulässig, gleichzeitig können die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt werden. Die Gliederung erfolgt dabei nach § 1(4) Satz 2 BauNVO nicht innerhalb des überplanten Gewerbegebiets selbst, sondern gegenüber den anschließenden Gewerbegebieten des Ursprungsplans. Diese sind im Rahmen von Änderungsverfahren teils ebenfalls bereits nach Abstandserlass in der zu dem jeweiligen Zeitpunkt der entsprechenden Änderung geltenden Fassung gegliedert. Ziel der in der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Gliederung ist die sinnvolle, aktualisierte Abstufung zwischen dem inneren Produktionsbereich der Gewerbegebiete sowie auch des tatsächlichen Betriebs und den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen.

Darüber hinaus erfolgt mit der Planung erfolgt die Umstellung auf die BauNVO 1990.

Der überplante Teil der Gewerbegebiete ist im Bestand bereits fast vollständig versiegelt, insbesondere auch durch Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ von 0,8** wird beibehalten. Nach der mit der vorliegenden Planung für den Geltungsbereich künftig zu Grunde zu legenden BauNVO 1990 sind Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen etc. über 0,8 – d.h. über eine 80 %ige Versiegelung hinaus – zunächst nicht möglich, da der heute gültige § 19(4) BauNVO 1990 (anders als der § 19(4) BauNVO 1968) Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,8 für Nebenanlagen zunächst nicht vorsieht. Er erlaubt jedoch davon abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan.

Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht, mit Blick auf die entsprechende Bestandssituation wird eine vollständige Versiegelungsmöglichkeit über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus für Nebenanlagen, Stellplätze etc. zugelassen. Dies ist auch erforderlich, um der örtlich angespannten Situation in Bezug auf die Ausstattung mit Stellplatzflächen Rechnung zu tragen.

Die damit verbundene Überschreitung des GRZ-Höchstmaßes nach § 17 BauNVO 1990 ausschließlich für Nebenanlagen etc. wird hier in der Abwägung für sinnvoll, erforderlich und vertretbar erachtet. Das Gebiet war am 01.08.1962 überwiegend bebaut (vgl. § 17(3) BauNVO). Die Sicherung der Überschreitungsmöglichkeit ist aus den o.g. Gründen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die bestehende Situation der fast vollständigen Versiegelung der überplanten Teilfläche inmitten des Siedlungskörpers bereits heute gegeben und durch die Planung lediglich in aktueller Form weiterhin planungsrechtlich abgesichert wird. In der Bestandssituation haben sich nach dem Kenntnisstand der Stadt keine Erkenntnisse ergeben, die darauf hinweisen, dass der gegebene hohe Versiegelungsgrad zu Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen würde. Das Plangebiet ist bereits im Bestand in die örtlich vorhandenen Netze des Verkehrs, auch des ÖPNV, eingebunden, im Umfeld bestehen Wohnsiedlungsbereiche mit intensiver Durchgrünung durch Gärten sowie auch teilweise durch öffentliche bzw. halböffentliche Grünbereiche. Nördlich benachbart liegt unmittelbar ein größerer Freiraumbereich

mit einer Teichfläche. Somit sind nachteilige Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrads auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl GFZ** wird künftig verzichtet. Die Vorgehensweise dient der weiteren Unterstützung einer möglichst effektiven Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes im Innenbereich.

Die mittels **Baugrenzen** definierten überbaubaren Flächen werden mit der gleichen Zielsetzung wie im Bestand überwiegend großzügig gefasst. Lediglich in Richtung Nordosten wird zu dem dortigen Abschnitt der Schleebergstraße hin ein größerer Abstand gehalten. Auch dies entspricht der Herangehensweise des Ursprungsplans.

Die vormals festgesetzte geschlossene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Länge auf Grundlage der offenen Bauweise neu definiert. Damit kann die Zielsetzung des Ursprungsplans weiterverfolgt werden, hier auch größere, zusammenhängende Bauteile bzw. Verwaltungsgebäude unterzubringen. Gleichzeitig wird eine angemessene Flexibilität im Rahmen der gewerblichen Nutzung eröffnet, die auch die erforderliche Einbindung von Stellplatzflächen zwischen den bestehenden und künftigen Baukörpern unterstützt.

#### 4. Sonstige Belange

##### 4.1 Immissionsschutz

Die überplanten Teile der Gewerbegebiete zwischen Schleedahl-, Schleeberg- und Elisabethstraße sind Teil des dortigen historisch gewachsenen, innenstadtnahen Gewerbebestands innerhalb des Siedlungsbereichs. Dieser ist rückwärtig des Änderungsgebiets durch Produktionsanlagen und im sonstigen Umfeld durch Hof und Stellplatzflächen, Lagernutzungen etc. geprägt.

Der Ursprungsplan und seine Änderungen reagieren jeweils auf die Wohnnachbarschaft mit Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 aus Mitte der 1970er Jahre definiert Grenzwerte für Lärm, Geruch und Erschütterungen an den Rändern der Gewerbegebiete. Ebenfalls in den 1970er Jahren wurde in der Rechtsprechung jedoch geklärt, dass eine solche Herangehensweise nicht möglich ist. In den folgenden Planänderungen, die sich in Bezug auf die gewerbliche Nutzung im Süden des Gesamtgebiets im Eckbereich Schleedahlstraße/Elisabethstraße bewegten (1. und 4. Änderung der 1. Änderung) wurden daher die alten Immissionsschutzfestsetzungen durch eine Gliederung nach dem zum jeweiligen Änderungszeitpunkt geltenden Abstandserlass NRW mit der jeweils zugehörigen Abstandsklasse ersetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird eine analoge Vorgehensweise gewählt, das Gewerbegebiet im Änderungsbereich wird gegenüber den angrenzenden und weiter südlich gelegenen Teilen des Gesamtstandorts nach der Abstandsklasse des aktuellen Abstandserlasses NRW von 2007 gegliedert. Wegen der direkten Nähe des Plangebiets zu den nordwestlich und westlich anschließenden Wohngebieten werden hier dabei alle im Abstandserlass gelisteten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten insgesamt ausgeschlossen (Abstandsklassen I bis VII bzw. lfd. Nr. 1 bis 221).

Damit bleiben solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets wird damit gewahrt, gleichzeitig wird der Übergang in die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche angemessen berücksichtigt. Die bestehende und nach den Bestrebungen des Unternehmens fortzuentwickelnde Verwaltungsnutzung ist als eine solche „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Nutzung einzustufen. Die Vorgehensweise ist mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf vorbesprochen.

Konflikte zwischen der bestehenden Gewerbenutzung und dem Umfeld sind aktuell nicht bekannt. In der Vergangenheit haben Ladetätigkeiten im öffentlichen Straßenraum zu Beschwerden geführt, diese Situation ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand bereinigt. Eine relevante Verkehrslärmbelastung im Plangebiet und im Umfeld ist nicht bekannt.

Die Nutzungsart wird durch die vorliegende Planung nicht geändert, lediglich der Umgang mit Emissionen wird anhand des heutigen Abstandserlasses aktualisiert. Nähere Prüfungen im Hinblick auf den Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen im Umfeld werden daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht für erforderlich erachtet.

Eine weitere Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. für das vorliegende Änderungsverfahren ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar.

#### **4.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist über die direkte Anbindung an die Schleebergstraße bereits im Bestand gegeben. Vor einiger Zeit wurde in der Nordostspitze des vorliegenden Geltungsbereichs eine für Lkw geeignete Wendeanlage errichtet, um die Abwicklung des Lieferverkehrs der ortsansässigen Betriebe zu verbessern. Ziel war eine möglichst geringe Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche. Durch die Anlage ist eine Wendemöglichkeit für Lkw im öffentlichen Raum geschaffen worden, die gewährleistet, dass der Abfluss dieses Verkehrs direkt in Richtung Westen zu den städtischen Hauptverkehrsstraßen erfolgt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet auch den planungsrechtlichen Nachvollzug dieser bereits durchgeführten Maßnahme zur verbesserten Verkehrsabwicklung.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in gewissem Umfang verfügbar. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Entsprechende Stellplatzanlagen der ansässigen Betriebe sind mit Anschluss an die Schleebergstraße ebenfalls vorhanden, die Stellplatzsituation ist jedoch angespannt.

Die zunächst temporär gedachten, heute an der Schleebergstraße bestehenden Bürocontainer haben einen Teil der Stellplatzanlage nördlich des Verwaltungsgebäudes der Firma ThyssenKrupp in Anspruch genommen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diese bestehende Situation dauerhaft verfestigt.

Die mit den Bürocontainern überbauten rd. 10 Stellplätze wurden noch nicht an anderer Stelle ersetzt, im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung der vorliegenden

Bebauungsplanänderung ist ein solcher Ersatz nun als grundsätzliche Voraussetzung für die Verfahrensdurchführung angesprochen worden. Die Stadtverwaltung prüft derzeit, ob eine vertragliche Vereinbarung mit dem ansässigen Betrieb über diesen Stellplatzersatz sinnvoll ist, um die Umsetzung zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist ebenso wie die umgebenden Wohngebiete in das örtliche Netz der Fuß- und Radwege eingebunden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern bzw. mit Blick auf die Bestandssituation bereits gesichert. Gleiches gilt für die Müllabfuhr.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Brandschutz**

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden soweit bekannt bei der vorliegenden klärenden Anpassung der rechtskräftigen Festsetzungen am bestehenden Gewerbestandort als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

#### **4.6 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 Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Teile der Werksgebäude können als nennenswertes Kultur- bzw. Sachgut angesehen werden, ein besonderer Schutzstatus besteht jedoch nach dem heutigen Kenntnisstand nicht. Die vorliegend durchgeführte, klarstellende Anpassung der geltenden Festsetzungen mit dem Ziel der effektiven Bodennutzung und Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs unterstützen die weitere Nutzung der Betriebsgebäude. Die Planänderung beeinträchtigt Kultur- und Sachgüter somit nicht.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen

keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

#### 4.7 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 grundsätzlich 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.

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 NRW<sup>1</sup> flachgründige, tonige Lehmböden als Rendzina, z.T. Braunerde Rendzina an. Diese steinigen und kalkhaltigen Böden haben eine geringe, z.T. hohe Wasserdurchlässigkeit und stellen dürrreempfindliche Standorte dar. Sie sind bezüglich der Biotopentwicklung mit der **Stufe 3 als besonders schutzwürdiger Boden** in Nordrhein-Westfalen bewertet worden<sup>2</sup>.

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. Diese Bodeneingriffe sind im Plangebiet bereits erfolgt, die inmitten des Siedlungskörpers gelegene Fläche ist mit Verwaltungsgebäuden, Stellplatzflächen und Zufahrten bebaut und fast vollständig versiegelt.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen, Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Dem wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung Rechnung getragen. Es werden keine zusätzlichen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, sondern die Planung

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

hat eher klarstellenden Charakter insbesondere in Bezug auf die im Ursprungsplan überlagernde Festsetzung von überbaubaren Flächen und einer Parkplatzfläche innerhalb des Gewerbegebiets.

Die Einschränkung der Potenziale des örtlich vorhandenen Bodens für die Biotopentwicklung besteht im vorliegenden Fall bereits. In der Abwägung werden die Bodenschutzbelange hier daher gegenüber der Zielsetzung einer sinn- und maßvollen Fortentwicklung des bestehenden Gewerbe- und hier konkret Verwaltungsstandorts zurückgestellt. Mit der Klarstellung der überbaubaren Flächen ohne Ausweitung des zulässigen Versiegelungsgrads wird eine effektivere Grundstücksnutzung im Siedlungskörper ermöglicht. Dadurch 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.

#### **4.8 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.

### **5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Die geplante Planänderung betrifft ein bereits bebautes Grundstück mit Verwaltungsgebäuden und Nebenanlagen sowie die Fläche einer vor einiger Zeit errichteten Wendeanlage. Die überplante Fläche ist weitestgehend versiegelt. Grünstrukturen treten deutlich zurück und umfassen lediglich mit Rasen eingesäte Restflächen, innerhalb derer einzelne Nadelbäume stocken sowie eine randliche Gehölzhecke entlang der Grenze zu einem, benachbarten Wohngrundstück. Diese Situation entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, der auf der BauNVO 1968 basiert. Nach § 19(4) BauNVO 1968 werden Nebenanlagen und Anlagen die im Bauwuch sowie in den Abstandsflächen zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Damit ist im planungsrechtlichen Bestand letztlich eine Vollversiegelung des Grundstücks über die festgesetzte GRZ hinaus durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. zulassungsfähig. In einem Gewerbegebiet ist eine solche Ausschöpfung insbesondere bei einem historisch gewachsenen Gewerbebestandort auch zu erwarten sowie in der vorliegenden Situation auch i.W. gegeben.

Die Fläche liegt im Siedlungszusammenhang innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets. Wertvoller standortheimischer Gehölzbestand ist nicht gegeben. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

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 Klarstellung der überbaubaren Flächen ohne Ausweitung des bereits rechtskräftig festgesetzten Versiegelungsgrads am bestehenden Gewerbebestandort ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt einer effektiven Flächennutzung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

Da mit der Änderung keine Ausweitung des Gewerbegebiets und keine Erhöhung des Versiegelungsgrads verbunden ist, wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird somit nicht festgestellt.

## **6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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.

Umweltbezogene Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13 BauGB sind, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet 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.

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 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 Umfeld nicht bekannt.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen sind weitestgehend bebaut und versiegelt, sie weisen keinen nennenswerten Gehölzbestand auf.

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 (Messstischblätter). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4114 in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken sowie Gebäude 12 Fledermausarten, 21 Vogelarten sowie der Laubfrosch und der Kammmolch aufgeführt. Das Artenpotenzial für das gesamte Messtischblatt reicht dabei weit über das Vorkommen im Plangebiet.

Durch die Planung könnte es mit einer Beseitigung der einzelnen Nadelbäume sowie ggf. bei der Erweiterung der bestehenden Bürocontainer oder weiteren baulichen Ergänzungs- und Umbaumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Dies ist jedoch auch bereits aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 16, 1. Änderung, möglich. Dieser beruht auf der BauNVO 1968, so dass eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig war.

Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Gewerbe-, Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf der überplanten, fast vollständig versiegelten Fläche sind selbst für die im Siedlungsbereich verbreiteten Tierarten („Allerwelts-Arten“) nur geringe Lebensraumpotenziale gegeben, deren Vorkommen ist aber in gewissem Umfang zu erwarten.

Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung nicht relevant verändern. Die vorhandene Struktur der gewerblichen Verwaltungsbauten inklusive Bürocontainern werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum derzeitigen Bestand behalten.

Nach derzeitigem Stand sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden aufgrund der Ausgangslage auf Ebene der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im

Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern die wenigen vorhandenen Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

## 7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Kosten für die Stadt sind nicht erkennbar.

### Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung                 | Fläche*                    |
|------------------------------------|----------------------------|
| Reines Wohngebiet                  | 5.200 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b> | <b>5.200 m<sup>2</sup></b> |

\* Werte gerundet auf Grundlage der Plankarte M 1:1.000

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### Verfahrensablauf

*(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 Februar 2012

Erarbeitung der Begründung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:  
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 28.02.2012