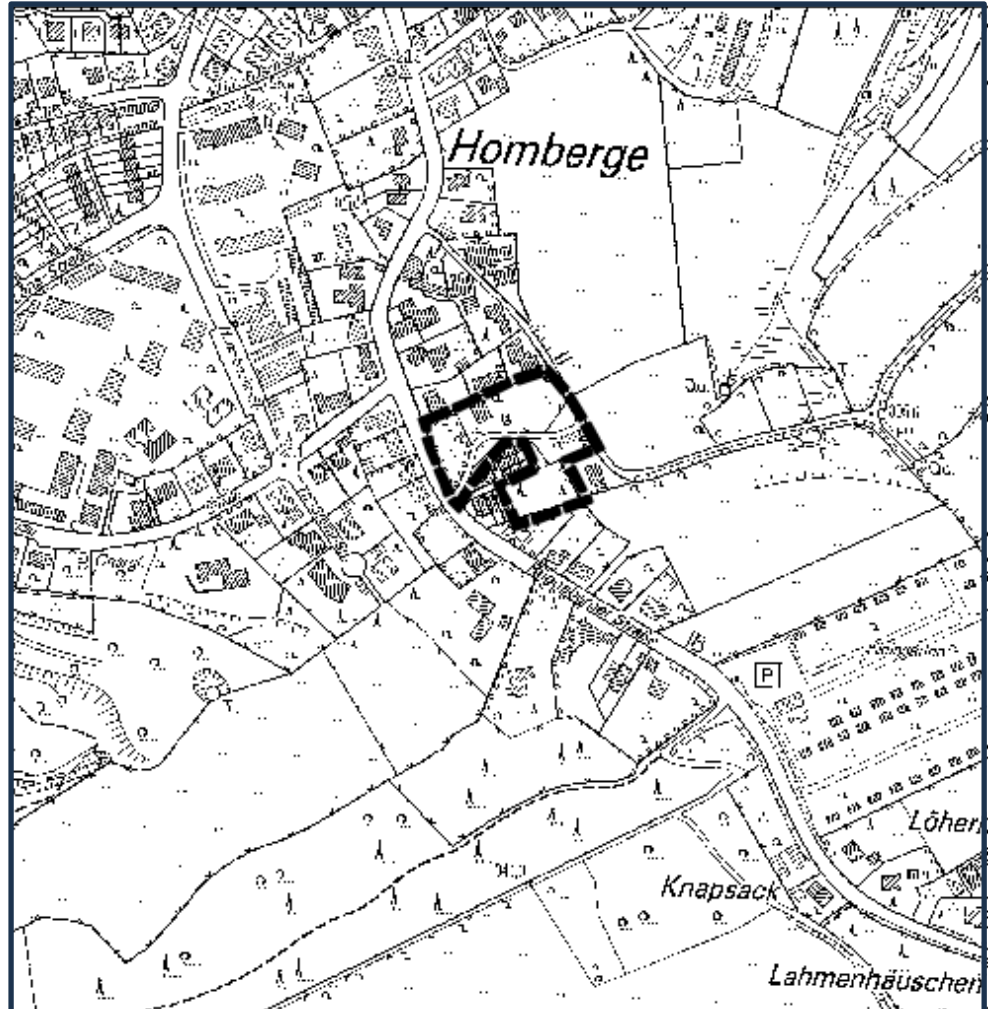




stadt der kluterthöhle
ennepetal



Bebauungsplan Nr. 109 „Homberge-Süd“

Begründung

Entwurf

29. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziel	3
1 Planungsrechtliche Vorgaben	3
2 Derzeitige Situation	4
3 Städtebauliches Konzept	4
4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	6
5 Erschließung	7
5.1 Äußere Erschließung	7
5.2 Innere Erschließung	7
6 Festsetzung der Grüngestaltung	7
7 Sonstige Planungsbelange	8
7.1 Artenschutz	8
7.2 Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	10
7.3 Immissionsschutz	10
7.4 Boden, Versickerung	10
7.5 Altlasten und Kampfmittel	11
7.6 Bergbau	11
7.7 Ver- und Entsorgung	12
8 Örtliche Bauvorschriften	13
9 Sonstige Umweltbelange und Schutzgüter	14
9.1 Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	14
9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
9.3 Fläche und Boden	15
9.4 Landschaft	15
9.5 Luft, Klima und Wasser	15
9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	16
9.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes	16
10 Bodenordnung	16
11 Strukturdaten	16
Allgemeines Wohngebiet	16



4.118,40 m²	16
Private Verkehrsfläche	16
936,60 m²	16
Öffentliche Verkehrsfläche	16
8,10 m²	16
Private Grünfläche	16
150,90 m²	16
Größe des Plangebiets	16
5.214,00 m²	16



1. Planungsanlass und Planungsziel

Im Rahmen einer bedarfsgerechten Baulandentwicklung soll im Siedlungsbereich Homberge auf einer Brachfläche ergänzender Wohnraum entwickelt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Homberge-Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Schaffung von Wohnraum in diesem mindergenutzten Innenbereich folgt der Zielsetzung des Leitbildes sowie den Vorgaben aus dem Handlungskonzept Wohnen. Geeignete Flächen im Innenbereich sollen bevorzugt einer dringend benötigten Wohnbebauung zugeführt werden, um den Außenbereich vor einer zunehmenden Zersiedlung zu bewahren. Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger ist die Klosterholzer Immobilien & Bauträger GmbH (KLIB).

1 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) (in Kraft getreten am 06.08.2019) ordnet die Stadt Ennepetal als Mittelzentrum in die zentralörtliche Gliederung ein. Das Plangebiet befindet sich im regionalen Freiraum.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen. Der Freiraum ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln. Den textlichen Festlegungen des LEP zur Weiterentwicklung von Siedlungsraum und Freiraum liegt die landesweit vorliegende regionalplanerische Abgrenzung von Siedlungsraum und Freiraum zugrunde.

Gemäß Ziel 2-4 ist die Darstellung von Bauflächen im regionalplanerischen Freiraum ausnahmsweise möglich, wenn es sich um eine angemessene und bedarfsgerechte Weiterentwicklung vorhandener gewachsener Raumstrukturen in einem überwiegend ländlichen Gebiet handelt und die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur eine Erweiterung der Wohnbauflächen zulässt. Die Grundversorgung ist u.a. durch eine in Planung befindliche Kita und eine in 1,2 km Entfernung liegende Grundschule und eine Busanbindung gesichert.

Das Plangebiet wird im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Hagen, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis und Märkischer Kreis (17.07.01)) – als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Mit dem 21.10.2009 ging die Zuständigkeit für die Regionalplanung dieser kreisfreien Städte an den Regionalverband Ruhr (RVR) in Essen. Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich zurzeit im Verfahren.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar. Auch die nähere Umgebung ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 15 Mühlinghausen. Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises weist die an das Plangebiet angrenzenden östlichen Flächen als Entwicklungsziel 6.21 aus: „Geplante Siedlungserweiterung Homberge, südlich von Ennepetal“.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.



Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß Klarstellungssatzung befindet sich der westliche Teil innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)), der östliche Teil liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Rat hat am 31.08.2023 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 109 „Homberge-Süd“ beschlossen. Der Bauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Im westlichen Umfeld des Bauungsplans befindet sich der Bauungsplan Nr. 4 „Neu-lande-Neuaufstellung“ (1973), er setzt zur Rüggeberger Straße hin ein Reines Wohngebiet mit bis zu vier Geschossen fest. Die Dachneigung liegt bei 30-40 Grad.

Etwas weiter südlich befindet sich der Bauungsplan Nr. 8b „Kleingartenanlage Homberge“ (1977).

2 Derzeitige Situation

Das ca. 5.100 qm große Grundstück liegt im Stadtteil Homberge (Gemarkung Ennepetal, Flur 33). Es wird im Westen und Osten von der Rüggeberger Straße begrenzt. Auf diesen Flächen stehen derzeit ein abgängiges Wohnhaus (Nr. 79) und am östlichen Gebietsrand das Gebäude Nr. 83a, die restlichen Bereiche sind Brachland. Diese Freiflächen sind überwiegend in gartentypischer Weise grasbewachsen und durch Strauch-/Buschwerk und Bäume strukturiert. Zudem führt ein im Westen asphaltierter und nach Osten mit Schotter befestigter Weg zum Bestandsgebäude Rüggeberger Straße 83a.

Die Umgebung nördlich, westlich und südlich wird durch 1-2-geschossige Wohngebäude überwiegend mit Satteldächern geprägt. Östlich schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Das Gelände neigt sich deutlich nach Osten, es besteht eine Höhendifferenz von ca. 8 m von West nach Ost.

An der Rüggeberger Straße befindet sich die Bushaltestelle „Homberge“ der Buslinien 561 des VER von Ennepetal Busbahnhof bis Schule Rüggeberg, 578 bis Schule Rüggeberg (nur an Schultagen) und 579 bis Friedhof Ennepetal.

Zukünftig wird der Ortsteil durch eine Kita ergänzt, Schulen befinden sich in 1 – 2 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich im Ortsteil Milspe.

3 Städtebauliches Konzept

Auf der Brachfläche in Homberge-Süd sollen etwa 17 Einfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser in hochwertiger baulicher, ökologischer und gestalterischer Qualität entstehen. Sowohl in Gebäudekubatur als auch mit den geplanten Dachformen Satteldach, Flachdach oder Pultdach fügen sich die Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

Erschlossen werden die Gebäude am nördlichen Plangebietsrand über einen Stich von der Rüggeberger Straße nach Osten. Dieser führt nach ca. 60 m weiter nach Süden und endet in einer großzügigen Wendeanlage. Besucherparkplätze werden in ausreichender Zahl in der Verkehrsfläche untergebracht. Private Stellplätze werden in den Seitenbereichen der Gebäude in Garagen bzw. auf Stellplätzen vor den Garagen untergebracht.



Als Voraussetzung für den Bau der Erschließung ist die Verlegung bzw. Verschiebung der bestehenden Bushaltestelle bzw. des Haltestellenhäuschens erforderlich. Die Verlegung des Haltestellenhäuschens ist im Nahbereich auf der Höhe der ersten Garage im Plangebiet möglich. Die Absenkung bzw. Erhöhung des Bordsteins muss angepasst bzw. verschoben werden (Buskap).

Vorhandene Heckenstrukturen werden weitestmöglich aufgenommen. Die auf dem Grundstück befindliche Kastanie wird zugunsten der Bebauung gefällt. Dafür werden entlang der Erschließung etwa 5 Bäume nachgepflanzt.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des formulierten Bedarfs an Wohnbaufläche und des Gebietscharakters werden die geplanten Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie gestalterisch und funktional nicht oder nur schwer zu integrieren sind (WA1 - 3). Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehre und den daraus resultierenden Schallimmissionen nicht zum angestrebten ruhigen Charakter des neuen Wohnquartiers und werden daher als gebietsunverträglich eingeschätzt. Auch die nach BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß den oben aufgeführten Gründen nicht zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1–3** sind darüber hinaus abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erfolgt aufgrund des privaten Charakters der Wohnbebauung und um Verkehre (Besucherverkehre und motorisierten Verkehr) im Inneren des Quartiers zu reduzieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und des zulässigen Höchstmaßes der Gebäudehöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 festgesetzt.

Zu den Grundstücksflächen des **WA3** im Süden sind jeweils Anteile der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche (GFL1) hinzuzurechnen.



Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. maximaler Gebäudehöhe (GH) bzw. Wandhöhe (WH) die Kubatur des Gebäudes umfänglich beschrieben ist.

Der Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA1 - WA3** werden mit maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) und maximalen Wandhöhen (WH) über der festgesetzten Gradientenhöhe bestimmt. Zielsetzung ist es, im Anschluss an die bestehende Bebauungsstruktur eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen, jedoch die vorhandenen Gebäudehöhen nicht zu übersteigen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max.}) wird bestimmt durch den höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, bezogen auf den unteren Bezugspunkt, sind dem jeweiligen Eintrag in die überbaubaren Flächen zu entnehmen.

Die Wandhöhe (WH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe, der jeweils festgesetzten Straßengradiente, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe) oder bei Flachdach bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) bestimmt.

Im **WA2** wird aufgrund des abfallenden Geländes unterschieden zwischen der max. Wandhöhe auf der zur Straße gewandten Seite (WH_S) und der max. Wandhöhe auf der Gartenseite (WH_G). Die WH_G ist gegenüber der WH_S wegen der erforderlichen Brüstung etwas erhöht.

Im **WA2** ist bei Pult- und Flachdächern das oberste Geschoss gartenseitig um 1,00 m zurückzusetzen, um die Kubatur des Gebäudes von Osten nicht so dominant erscheinen zu lassen. Bei der Wahl von Satteldächern wird diese durch die schräge Dachfläche gemildert.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe (WH) ist die Straßengradiente bzw. für das Baufenster zur Rüggeberger Straße die Höhe der fertig ausgebauten Rüggeberger Straße.

Wegen der unterschiedlichen Abstände der überbaubaren Fläche zur Straßengradiente ergeben sich maximale Gebäude- bzw. Wandhöhen, die aufgrund der Topografie nicht direkt eine Aussage zur reinen Gebäude- bzw. Wandhöhe machen (vgl. WA3).

Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sollen in Anlehnung an die Nachbarbebauung in offener Bauweise errichtet werden. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien ist zulässig.



5 Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt etwa 10 km südlich der Autobahn 1. Über diese sind Ziele wie Gevelsberg, Wuppertal oder Hagen gut zu erreichen.

5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiet erfolgt von der Rüggeberger Straße über eine Privatstraße. Festgesetzt wird Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einem seitlichen Streifen für Baumstandorte und Parkplätze von 2 m. Zu benachbarten Grundstücken wird teilweise ergänzend ein Streifen von 0,3 m als private Verkehrsgrünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Die geplante Aufteilung der Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Baumstandorten wird nachrichtlich eingetragen.

Ruhender Verkehr, Nebenanlagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze (2 St / WE) sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Sie sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (Ga, Ca, St) zulässig.

Die Bushaltestelle an der Rüggeberger Straße wird wegen der neuen Erschließung verlegt. Gleichzeitig muss auch das Wartehäuschen nach Süden verschoben werden. Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6 Festsetzung der Grüngestaltung

Mit einer möglichst geringen Versiegelung werden ökologische Zielsetzungen erfüllt und negative Auswirkungen der Bebauung und Gestaltung auf die Umwelt eingeschränkt. Niederschlagswasser kann im Freiraum versickern und verdunsten, einer Temperaturerhöhung im Binnenklima wird entgegengewirkt und damit das Stadtklima verbessert. Insgesamt sorgen die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen / Festsetzungen für eine hohe Wohn- und Freiraumqualität.

Soweit wasserrechtliche Belange und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht entgegenstehen, sind die Straßenverkehrsflächen und die Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen etc. (Sickerökopflaster) auszuführen.

Zur Niederschlagsversickerung auf privaten Grundstücken vgl. 8.6.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Straßenbäumen, Garagendachbegrünung oder die Anlage von Hecken festgesetzt. Straßenräume mit Baumpflanzungen, private Gärten, insbesondere mit ihren Vorgärten, leisten einen besonderen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung des Ortsrandes.

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 + 25 a + b BauGB sehen im Einzelnen wie folgt aus:



Einfriedungen:

Die mit Pflanzgebot festgesetzte Grundstücksgrenze entlang des östlichen Straßenabschnittes der Rüggeberger Straße ist als Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Formschnitthecken aufgeführten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist auf eine Zielhöhe von mindestens 1,20 m und eine Breite von mindestens 1,00 m zu entwickeln. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Zugänge zum östlichen Weg sind gestattet.

Einfriedungen der Vorgärten

Grundstückseinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der privaten Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden. Öffnungen für Zugänge sind zulässig. Die Hecken können als regelmäßig geschnittene Hecken (sog. Formschnitthecken) gepflanzt werden. Es sind kleinwüchsige Sträucher auszuwählen.

Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Eingangsfassade) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen) und anderer zulässiger Nutzungen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgärten mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o. ä.) ist nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen:

Es sind 5 klein- bis mittelkronige, standortheimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung Garage:

Garagendächer sind als begrünte Dächer zu gestalten. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm zu versehen. Die Dachbegrünung von Garagen trägt sowohl zur Reinigung der Luft (Filterfunktion) als auch zur Speicherung von Regenwasser und somit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

7 Sonstige Planungsbelange

7.1 Artenschutz

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe 1 (ASP 1) (Verf. ökoplan) wird dargestellt, inwieweit durch das Projekt artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung (24.01.2024) und unter Berücksichtigung vorhandener Daten wurde eine Potenzialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Für Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden kann, wurde geprüft, inwieweit unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit möglich ist.



Das Plangebiet weist in Bezug auf Avifauna Habitatpotenzial für eher störungsunempfindliche Gehölz- und Gebüschbrüter auf. Am Bestandsgebäude sowie dem Schuppen konnten keine Nester festgestellt werden, auch ist die Fassade eher ungeeignet für Brutgeschehen. Für die Artengruppe der Vögel ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Aufgrund des verbleibenden Angebotes geeigneter Bruthabitate in der Umgebung, des großen Aktionsraumes und des zum Teil jährlich stattfindenden Wechsels der Brutstätte kann davon ausgegangen werden, dass im Fall der Realisierung des Vorhabens die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine ASP der Stufe 2 ist somit nicht erforderlich.

Da sich im Bereich des Vorhabens und der näheren Umgebung keine geeigneten Laichgewässer befinden, sind Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten als unwahrscheinlich zu bewerten. Für die Artengruppe der Amphibien ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine ASP der Stufe 2 ist somit nicht erforderlich. Auch in Bezug auf Reptilienarten ist ein Vorkommen nicht zu erwarten. Für die Artengruppe der Reptilien ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine ASP der Stufe 2 ist somit nicht erforderlich.

Nach Auswertung der Unterlagen wurde festgestellt, dass ein Vorkommen und eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten Zwerg- und Wasserfledermaus (Säugetiere) nicht ausgeschlossen werden kann. Spuren, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hindeuten, wurden nicht festgestellt. Geeignete Baumhöhlenquartiere sind an den Bäumen im Plangebiet nicht vorhanden. U.a. weist das nordwestliche Bestandsgebäude im Dachstuhl eine Eignung als Wochenstube im Bereich der Zwischendecke auf. Einflugöffnungen sind vorhanden. Das östliche Gebäude war nicht zugänglich. Durch die Bauweise ist von einem Quartierpotenzial für Fledermäuse auszugehen. Das gesamte Plangebiet kann als Nahrungshabitat genutzt werden.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Arteninventars und zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sind aus diesem Grund weiterführende Untersuchungen der Artengruppe Fledermäuse erforderlich. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse ist anschließend, im Falle eines Nachweises innerhalb des projektspezifischen Wirkraums, jeweils eine Art-für Art-Betrachtung im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 vorzunehmen.

Insofern Erfassungen aus zeitlichen Gründen nicht möglich sind, muss aus fachgutachterlicher Sicht eine engmaschige Ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten erfolgen. Die Ökologische Baubegleitung hat durch einen Fachbiologen zu erfolgen. Diese Alternativlösung ist im Vorfeld mit der UNB des Ennepe-Ruhr-Kreises abzustimmen.

Sollten im Rahmen der noch ausstehenden Untersuchungen / Ökologischen Baubegleitung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt werden, ist zu konstatieren, dass unter Berücksichtigung von allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.



Es werden folgender Hinweis vorgenommen:

Gemäß den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen.

In den Baugebieten sowie bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißer LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Für die Gewährleistung der Umsetzung der einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf der Umsetzungsebene ist die Entwicklung des Baugebietes durch eine fachlich versierte Person (Fachbiolog*in) zu begleiten.

7.2 Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine förmliche Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung, beschränken sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf grobe (überschlägige) Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Ein Ausgleichserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht nicht. (vgl. 9. Sonstige Umweltbelange und Schutzgüter)

7.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärmimmissionen, z.B. bei Bestell- und Erntearbeiten ausgehen können. Bei Düngevorgängen mit Wirtschaftsdüngern kann es zu Geruchsmissionen kommen.

7.4 Boden, Versickerung

Im Rahmen einer „Baugrunderkundung, Bestimmung der Untergrunddurchlässigkeit, Vorbeurteilung einer Versickerungsanlage“ (Verf. ingeo-consult) wurde Folgendes festgestellt: gemäß Fachinformationssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ bestehen keine der ausgewiesenen Georisiken (Bergbau, Methanabgasung, Karst, Gasaustritte in Bohrungen und Erdbeben).

Zur Vorerkundung des Baugrundes wurden drei Rammkernsondierungen RKS1-3 niedergebracht. Die Festgesteine sind am Schichtbeginn stark verwittert und gehen mit zunehmender Tiefe vom verwitterten über den angewitterten Schluffstein/Sandstein in unverwitterte, klüftige Formationen über. Im Hinblick auf die Tragfähigkeit stellt bereits das stark verwitterte



Grundgebirge in Verbindung mit den zur Tiefe folgenden, festeren Formationen einen guten Baugrund dar, in den Bauwerkslasten unter Berücksichtigung des Sohlwiderstands eingeleitet werden können.

Zudem wurden vier Baggerschürfe bis in Tiefen von 0,9...1,3 m Tiefe zur Durchführung von Versickerungsversuchen ausgehoben. Der untersuchte Boden ist daher in Anlehnung an DIN 181302 als "durchlässig" bis "stark durchlässig" einzustufen. Unter Berücksichtigung möglicher Inhomogenitäten, d. h. unterschiedlicher Durchlässigkeiten der anstehenden Böden wird seitens der ingeo-consult GbR empfohlen, der Bemessung von Versickerungsanlagen vorsorglich nur einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s für die Verwitterungszone des Grundgebirges zu Grunde zu legen.

Bei der Durchführung der Feldarbeiten am 14.12.2023 wurde bis zur Endteufe der Aufschlüsse kein Wasser angetroffen. Im Gegenteil zeichneten sich die Böden durch geringe Wassergehalte aus. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in größeren Tiefen innerhalb klüftiger Formationen des Grundgebirges zu erwarten.

Nach den Erfahrungen der ingeo-consult GbR können aber nach starken bzw. lang anhaltenden Niederschlägen lokale Stau- bzw. Schichtenwassereinflüsse nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um versickernde Niederschläge, die mindestens kurzzeitig innerhalb der fein- bis gemischtkörnigen Verwitterungszone des Grundgebirges aufgestaut werden und dem Gefälle der Schichten folgend talwärts abfließen können. Für die Bauausführung und den Bauendzustand sind deshalb Sicherungsmaßnahmen gegen Stau- und Schichtenwasser vorzusehen.

Zu Versickerung vgl. 7.7 Ver- und Entsorgung.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten, dass die im Baufeld anstehenden, z. T. gemischtkörnigen Böden bei hohen Wassergehalten bewegungsempfindlich sind. Aus diesem Grund muss während der Erdarbeiten eine dynamische Beanspruchung des Baugrundes weitgehend verhindert werden. Da die Aushubebenen teilweise innerhalb verwitterten Festgesteins liegen, ist der Einsatz einer Grabenschaufel (Schaufel ohne Zähne) nicht zweckmäßig. Der Aushub kann daher auch mittels eines zahnbewehrten Löffels erfolgen.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Informationen zu Kampfmittelverdacht ergibt einen konkreten Hinweis auf Blindgänger und sonstige Kampfmittel in einem Teilbereich. Eine Kampfmittelsondierung ist erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst und das Ordnungsamt umgehend zu benachrichtigen.

7.6 Bergbau

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für bergbauliche Tätigkeiten. Sollten im Rahmen der Beteiligung andere Informationen weitergegeben werden, wird die Begründung entsprechend angepasst.



7.7 Ver- und Entsorgung

Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Im Zuge der Neuerschließung wird der bestehende Schaltschrank (Versorger) der AVU aus dem Zufahrtbereich in den Seitenbereich verschoben.

Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich in angrenzenden Straßen und werden für das Plangebiet innerhalb der privaten Verkehrsflächen ausgebaut.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude wird über Luftwärmepumpen gewährleistet.

Die Plangebietsfläche eignet sich nicht für die mitteltiefe Geothermie. Bei der oberflächennahen Geothermie ist die Wärmeleitfähigkeit relativ gut.

Abwasserentsorgung

In der Rüggeberger Straße ist eine Mischwasserkanalisation (DN 300) vorhanden. Anfallendes Schmutzwasser wird in das bestehenden Kanalnetz innerhalb der Verkehrsfläche hochgepumpt. Die Kapazitäten sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Diese Verpflichtung besteht gemäß Wassergesetz nicht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Straßenverkehrsflächen wird über die privaten Regenwasserkanäle der Erschließungsstraße zu einem unterirdischen Retentionsbecken unterhalb der Verkehrsfläche geführt. Die Ableitung erfolgt über die belebte Bodenzone in den darunter befindlichen Rigolenkörper. Das Becken erhält für ein Regenereignis von mehr als 5-jährig einen Drosselabfluss an den Vorfluter, den Gertebach. Dies wird über ein Leitungsrecht auf der privaten Grünfläche gesichert. Die mit –L2 - gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Platz- und Terrassenflächen der privaten Grundstücke ist unter den privaten Gartenflächen in Rigolen zu sammeln und zu versickern. Für die Regenwasserableitung ist vorgesehen, sämtliche befestigten Dach-, Wege-, Platz- und Terrassenflächen der geplanten Gebäude an jeweils eine im Gartenbereich anzuordnende Rigole anzuschließen. Die endgültige Niederschlagswasserentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sein.



Der Untergrund im Grundstücksbereich erfüllt die Anforderungen an die Durchlässigkeit. Ebenso kann die erforderliche Sickerraummächtigkeit als gegeben vorausgesetzt werden. Auf Grundlage der bisher durchgeführten Baugrunderkundungen wird für die Versickerung innerhalb der Verwitterungszone des Grundgebirges ein Bemessungswert der Untergrunddurchlässigkeit von $k_f = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s zu Grunde gelegt.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

Überflutungsprüfung

Die Überflutungsprüfung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die AVU-Netz GmbH und wird über Hydranten im Bereich der Rüggeberger Straße sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die fachgerechte Abfallentsorgung über die bestehenden Systeme ist sichergestellt. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist vorhanden.

8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Wohnquartiers werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW festgesetzt. Bei der Formulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Gebäude formuliert, der jedoch den privaten Bauwilligen bei der Planung und Gestaltung des Grundstücks bzw. der Gebäude einen großen Spielraum für persönliche Gestaltungswünsche einräumen soll.

Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Der städtebauliche Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern ist, dass aneinandergebaute Gebäude einheitlich zu gestalten sind. Aus diesem Grund sind die Dacheindeckungen von zusammenhängenden Doppelhäusern in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Dachform und Dachausbildung

Flach-, Pult- und Satteldächer sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind nur Dachneigungen zwischen 25 und 45° zulässig. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Doppel- oder Reihenhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 1,00 m vom Ortgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Die zukünftig möglichen verschiedenen Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben und Materialien ermöglichen den zukünftigen Bauherren ein großes Maß an individueller gestalterischer Freiheit und garantiert gleichzeitig die Festsetzung von qualitativen Standards für die



Dachflächengestaltung. Dacheinschnitte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) mit den genannten Abmessungen zulässig.

9 Sonstige Umweltbelange und Schutzgüter

Der Bebauungsplan Nr. 109 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auch im beschleunigten Verfahren sind Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen.

9.1 Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei dem Schutzgut Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Vordergrund. Für das Bebauungsplanverfahren sind keine schalltechnischen Untersuchungen für die Flächenentwicklung erforderlich. Durch die Realisierung der geplanten Nutzungen ist keine nicht hinnehmbare Veränderung der Verkehrslärmsituation für die Bestandsbebauung zu prognostizieren.

Die Auswirkungen der Planungen durch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht als erheblich bewertet.

9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die zukünftige Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche ergibt sich eine erhöhte Frequentierung von Menschen. Nutzungsbedingt entstehen für Wohngebiete typische Lärm- und Lichtimmissionen sowie Bewegungsreize, die bei manchen Arten Fluchtreaktionen auslösen können. Hinzu kommen Störwirkungen des zunehmenden Kfz-Verkehrs. Bei störungsempfindlichen Arten beschränken sich die Störwirkungen nicht nur auf den direkt betroffenen Bereich, sondern wirken sich ggf. auch auf die Lebensraumeignung im Umfeld des Plangebiets aus. Lichtimmissionen können sich negativ auf die Eignung des Gebietes als Fledermauslebensraum auswirken. So führt die Attraktivität von Beleuchtungsquellen für Insekten zu Verlusten und einer geringeren Fortpflanzungsrate der Beutetiere und bringt entsprechende negative Effekte auf die Nahrungsverfügbarkeit für die Fledermäuse (und auch andere insektenfressende Arten) mit sich. Die Insekten, die sich im Bereich der Beleuchtungsquellen aufhalten, stehen zudem den lichtmeidenden Arten in den unbeleuchteten Arealen nicht mehr als Nahrung zur Verfügung.

Aufgrund des verbleibenden Angebotes geeigneter Bruthabitate für planungsrelevante Vogelarten in der Umgebung, des großen Aktionsraumes und des zum Teil jährlich stattfindenden Wechsels der Brutstätte kann davon ausgegangen werden, dass im Fall der Realisierung des Vorhabens die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Ein Vorkommen und eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten Zwerg- und Wasserfledermaus (Säugetiere) konnte nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine engmaschige Ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten.

Bäume und Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische Funktionen und prägen das Stadtbild. Zur Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist es erforderlich, die brachliegenden Flächen baureif zu machen, die Bestandsgebäude abzureißen und einige Gehölze zu roden.



Eine Pflanzung von neuen Bäumen ist vorgesehen. Diese werden jedoch nicht im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, sondern per Erschließungsvertrag gesichert.

9.3 Fläche und Boden

Durch die neue Bebauung wird eine überwiegend brachliegende Fläche in den vorhandenen Bebauungszusammenhang eingefügt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) sowie die Ausführung der Privatstraße mit Sickerpflaster und der oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Fläche und Boden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, sodass Eingriffe in den planungsrechtlichen Außenbereich und in den offenen Landschaftsraum vermieden werden.

Zur Betrachtung des Schutzgut Bodens wurde im Vorfeld eine flächendeckende Untergrunderkundung des Gesamtgrundstückes durch das Ingenieurbüro ingeo-consult durchgeführt:

Es liegen keine Hinweise auf umweltbelastende Schadstoffe oder Verunreinigungen des Untergrundes vor. Im Altlastenkataster ist der Bereich nicht als auffällig gekennzeichnet.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen wird eine dauerhafte Flächenversiegelung vorbereitet. Diese verursacht zukünftig einen vollständigen und nachhaltigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten oder überbauten Flächen. Schutzwürdige Bodentypen und natürliche Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.4 Landschaft

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhenentwicklung der neuen Bebauung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe fixiert bzw. an das abfallende Gelände angepasst. Das raumverträgliche Maß bildet sich aus der umgebenden Bebauung und als Antwort auf die Topografie. Negative Auswirkungen auf die umgebende Landschaft und das Stadtbild sind auch aufgrund der Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets nicht zu erwarten.

9.5 Luft, Klima und Wasser

Die klimatische Situation des nördlichen Mittelgebirgsrandes wird von den Tallagen- und den Luv-Lee-Effekten überlagert. Das Plangebiet weist laut Klimakarte des LANUV (www.klimaanpassung-karte.nrw.de) Vorstadtklima auf, in der Umgebung im Osten, überwiegend Freilandklima. Für den Bereich wird eine günstige Thermische Situation beschrieben.

Die Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden sowie der geplante Umgang mit dem Niederschlagswasser wirken sich zukünftig jedoch positiv auf die mikro- und stadtklimatischen Funktionen aus.

Ca. 100 m östlich befindet sich der Gertebach als örtlicher Vorfluter. Aufgrund der räumlichen Nähe muss mit Schwankungsbereichen des Grundwassers gerechnet werden. Oberflächenwasser und Überschwemmungsgebiete sind von der Entwicklung des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Mit den Regelungen zur schadlosen und fachgerechten Abführung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser ist davon auszugehen, dass erheblich nachteilige Umweltwirkungen ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima und Wasser sind nicht als erheblich zu werten.



9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile vorhanden. Zum Schutz potenzieller Bodendenkmäler ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

10 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

11 Strukturdaten

Allgemeines Wohngebiet	4.118,40 m ²
Private Verkehrsfläche	936,60 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	8,10 m ²
Private Grünfläche	150,90 m ²
Größe des Plangebiets	5.214,00 m²

Dortmund, 29.02.2024

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Renate Godland

Stadt Ennepetal

Imke Heymann
(Bürgermeisterin)



Gutachten:

Straßenplanung, Verf. Ingenieurbüro für Entwässerungs- und Tiefbauplanung, Xanten
12.2023

Errichtung von 18 Doppelhaushälften in Ennepetal, Rüggeberger Straße – Baugrunder-
kundung, Bestimmung der Untergrunddurchlässigkeit, Vorbemessung einer Versicke-
rungsanlage, Verf. ingeo-consult GbR, Dortmund, 05.02.2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 1 im Rahmen des Bebauungsplanver-
fahrens Nr. 109 Ennepetal Homberge-Süd, Verf. Ökoplan – Bredemann und Fehrmann,
Essen, Februar 2024

