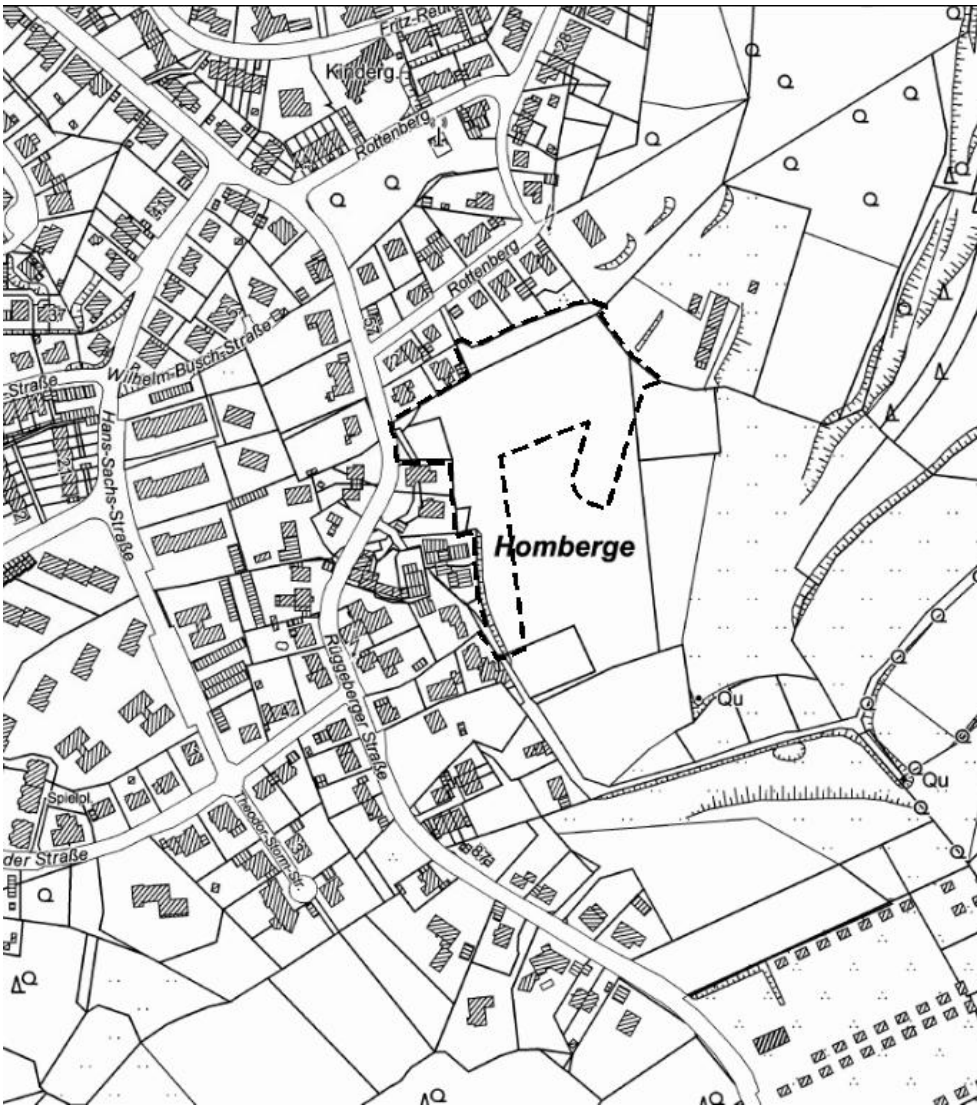
stadt der kluterthöhle
ennepetal



Bebauungsplan Nr. 107 „Rottenberg-Süd“

Vorentwurf

Begründung
10. März 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Begründung

1 Veranlassung und Planungsverlauf 3

1.1 Planungsanlass und Ziele 3

1.2 Bestandteile des Bebauungsplans 4

1.3 Verfahrensablauf 4

1.4 Inkrafttreten des Bebauungsplans 5

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets 5

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5

2.2 Kenndaten der Planung 7

3 Übergeordnete Planungen, Planungsrechtliche Voraussetzungen 7

3.1 Darstellungen des Regionalplanes 7

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) 8

3.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben 9

3.4 Bestehendes Planungsrecht 9

4 Städtebauliches Konzept 10

4.1 Standort und Bebauung 10

4.2 Verkehrliche Erschließung 11

4.3 Immissionsschutz 11

4.4 Versorgung 12

4.5 Entwässerung 12

4.6 Umweltbelange 13

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft 13

4.8 Artenschutz 13

4.9 Klimaschutz 13

5 Planungsinhalt 13

5.1 Art der baulichen Nutzung 13

5.2 Maß der baulichen Nutzung 15

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 16

5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO 17

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 17

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 18

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauGB) 18

6 Auswirkungen des Bebauungsplans 20

6.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und Stadtentwicklung 20

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt 20

6.3 Soziale Auswirkungen 20

6.4 Wirtschaftliche Auswirkungen 20

7 Hinweise 21

7.1 Altlasten, Kampfmittel 21

7.2 Belange des Denkmalschutzes 21

7.3 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft 22

7.4 Artenschutz 22

Teil B

Gesondertes Abwägungsmaterial:
Die Artenschutzuntersuchung liegt bereits vor. Der Umweltbericht wird im Laufe des Planverfahrens erarbeitet.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich 6
Abbildung 2: Regionalplan-Auszug 7
Abbildung 3: FNP-Auszug 8
Abbildung 3: Klarstellungssatzung (Ausschnitt) 9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kenndaten der Planung 7

1 Veranlassung und Planungsverlauf

1.1 Planungsanlass und Ziele

Die Stadt Ennepetal beabsichtigt, im Plangebiet einen Kindergarten zu errichten. Die Auswertung der Kindergartenbedarfsplanung hat ergeben, dass es weiterhin einen Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen gibt und der größte Bedarf im Ortsteil Milspe-Homberge zu verzeichnen ist. Die Vorlage sagt aus: „Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass der Ausbau der Kindertagesbetreuung nicht abgeschlossen ist und weitere Anstrengungen notwendig sind.“

Die Verwaltung hält daher diesen Standort im Ortsteil Milspe-Homberge für geeignet. Es handelt sich um das Grundstück in Ennepetal, Flur 32, Flurstücke 212 und 654. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung steht der Errichtung einer Kita nicht entgegen.

Der Kindergarten soll 4-zügig werden, mit einer Erweiterungsoption zu einer 6-Zügigkeit. Städtebaulich sinnvoll ist eine ergänzende Wohnbebauung im westlichen Bereich, wodurch sich noch zwei bis drei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ergeben würden.

Zudem besteht die städtebauliche Notwendigkeit für die Stadt Ennepetal, die Erschließung der bestehenden Bebauung im südöstlichen Bereich der Rüggeberger Straße zu sichern. Der bisherige Verlauf führt über nicht gewidmete Flächen, so dass hier die Erschließung gegenwärtig nicht gesichert ist. Zur Sicherung der Erschließung muss eine Verbindung zwischen der o.g. geplanten Neubebauung und der nicht erschlossenen Bebauung an der Rüggeberger Straße angelegt werden. Da es sich dort nur um wenige, ca. 10 Häuser handelt, ist nicht von einem hohen Verkehrsaufkommen auszugehen. Diese Planung ist zur Sicherung der Erschließung bestehender Nutzungen und damit für die städtebauliche Ordnung erforderlich.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne, die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Eine Besonderheit im vorliegenden Fall ist der Umstand, dass er äußerste westliche Teil des Plangebietes Bestandteil der Klarstellungssatzung der Stadt Ennepetal nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist und somit nicht dem Außenbereich zugeordnet wird. Damit wären zwar etwa zwei Drittel der zusätzlich vorgesehenen Wohnbebauung grundsätzlich genehmigungsfähig, nicht jedoch Nutzungen im Großteil des Plangebietes.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, ist die geplante Bebauung so nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist

somit städtebaulich erforderlich. Es soll ein Bebauungsplan für einen Kindergarten mit angrenzender Wohnbebauung erstellt werden.

Die Erschließung ist von der Rüggeberger Straße aus zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 61 und 65 geplant. Von dieser Zuwegung aus soll eine Straße zum südwestlichen Teil der Rüggeberger Straße verlaufen. Zudem soll es einen Fußweg vom Rottenberg zum Kindergarten geben. Weiterhin soll ein bislang durch einen unbefestigten Weg erschlossenes Grundstück, das östlich des Plangebietes liegt und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, durch die neue Erschließungsstraße angebunden werden. Eine weitere Planstraße führt nach Süden und sichert die Erschließung dort bestehender Nutzungen.

Die Planung berücksichtigt insbesondere die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 2 benannten Belange, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zur berücksichtigen sind:

- „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern“

- „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen.“

Ziele der Planung sind die Schaffung von Planungsrecht für den Kindergarten und Wohnbebauung, die Sicherung der Erschließung für die neuen Baugebiete und bestehende Nutzungen im südlichen Verlauf und des verträglichen Einfügens in die Umgebung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Rottenberg-Süd“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit der Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und der Artenschutzprüfung. Umweltbericht und Artenschutzprüfung sind zum Zeitpunkt des Vorentwurfes noch nicht erarbeitet.

1.3 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Ennepetal hat am 24.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Rottenberg-Süd“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

Am 05.12.2025 hat der Scoping-Termin stattgefunden.

Nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

1.4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Stadt Ennepetal beschließt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 107 „Rottenberg-Süd“ als Satzung. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Rottenberg-Süd“ befindet sich im Stadtteil Milspe südlich der Straße Rottenberg und östlich der Rüggelberger Straße und umfasst eine Fläche von knapp 1,5 Hektar.

Westlich wird das Gebiet durch die Rüggeberger Straße begrenzt, nördlich durch die bestehenden Wohnbaugrundstücke südlich der Straße Rottenberg im Bereich des Erschließungsweges durch die Straße Rottenberg selbst. Die östliche Begrenzung bilden die Flurstücke Nr. 4 und Nr. 5. Die südliche Grenze bilden der Südrand der geplanten Erschließungsstraße, die geplanten Versickerungs- und Niederschlagswasserleitungsanlagen sowie die Planstraße, die zum südöstlichen Teil der Rüggeberger Straße führt.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 173, 174, 175, 212, 219, 441, 309 (teilweise) und 654 (teilweise) der Flur 32, Gemarkung Ennepetal.

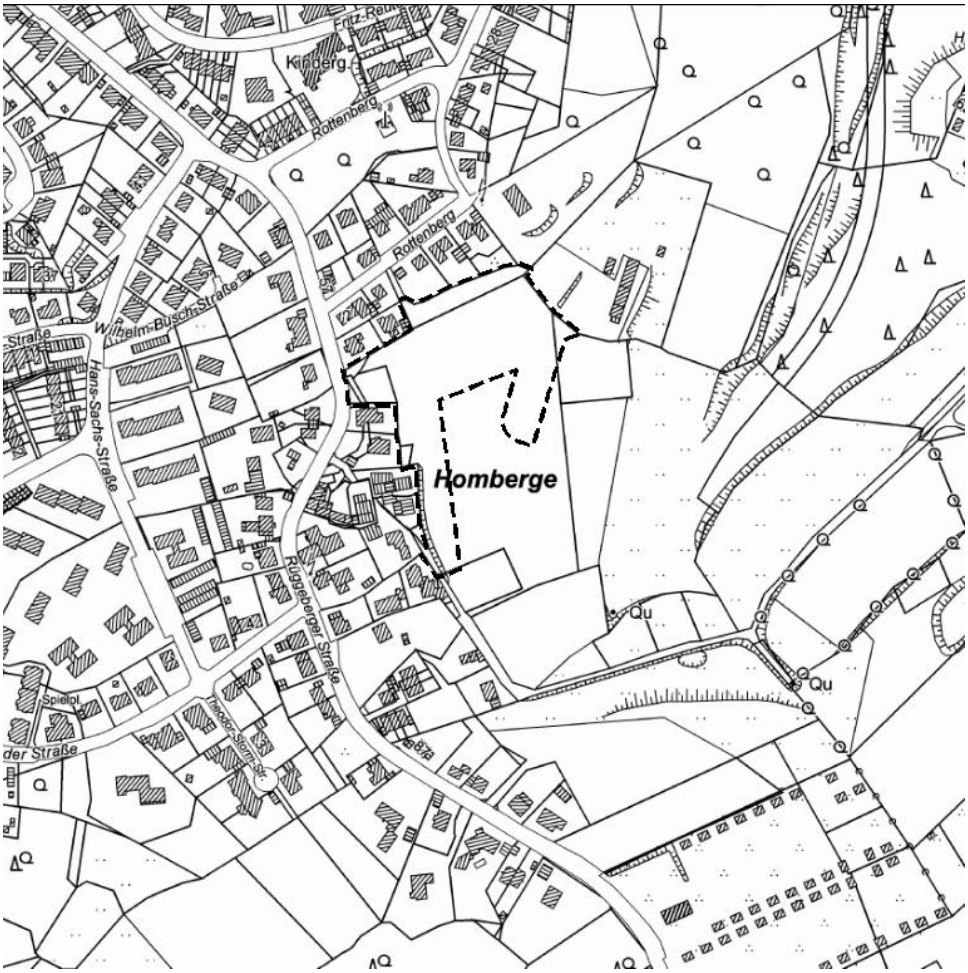


Abbildung 1: Geltungsbereich
(Copyright: Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis / Landesvermessungsamt NRW / RVR)

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Zudem umfasst das Plangebiet einen teilweise befestigten Weg zwischen der Straße Rottenberg und der Wiesenfläche. Planungsrechtlich ist der Großteil des Gebietes als Außenbereich einzustufen, da kein Bebauungsplan besteht und das Gebiet auch nicht Bestandteil des sogenannten Innenbereichs (im Zusammenhang bebauter Bereich) ist. Lediglich der äußerste westliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Klarstellungssatzung der Stadt Ennepetal nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und wird somit nicht dem Außenbereich zugeordnet.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab. Es umfasst Höhen von ca. 307 bis ca. 325 m ü. NHN, also einen Höhenunterschied von ca. 18 m.

Umgebungsnutzungen sind Wohnnutzungen. Im Süden setzt sich die Wiesenfläche fort.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Besitz der Stadt Ennepetal. In privaten Besitz befindet sich das Flurstück 309.

2.2 Kenndaten der Planung

Nutzungsart	m²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 7.300 m²
Verkehrsfläche	ca. 2.750 m²
Versickerungsflächen	ca. 1.850 m²
Flächen für Natur und Landschaft	ca. 700 m²
Geltungsbereich insgesamt	**ca. 12.600 m²**

Tabelle 1: Kenndaten der Planung

3 Übergeordnete Planungen, Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Darstellungen des Regionalplanes

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 2024 ist der Regionalplan Ruhr offiziell in Kraft getreten.

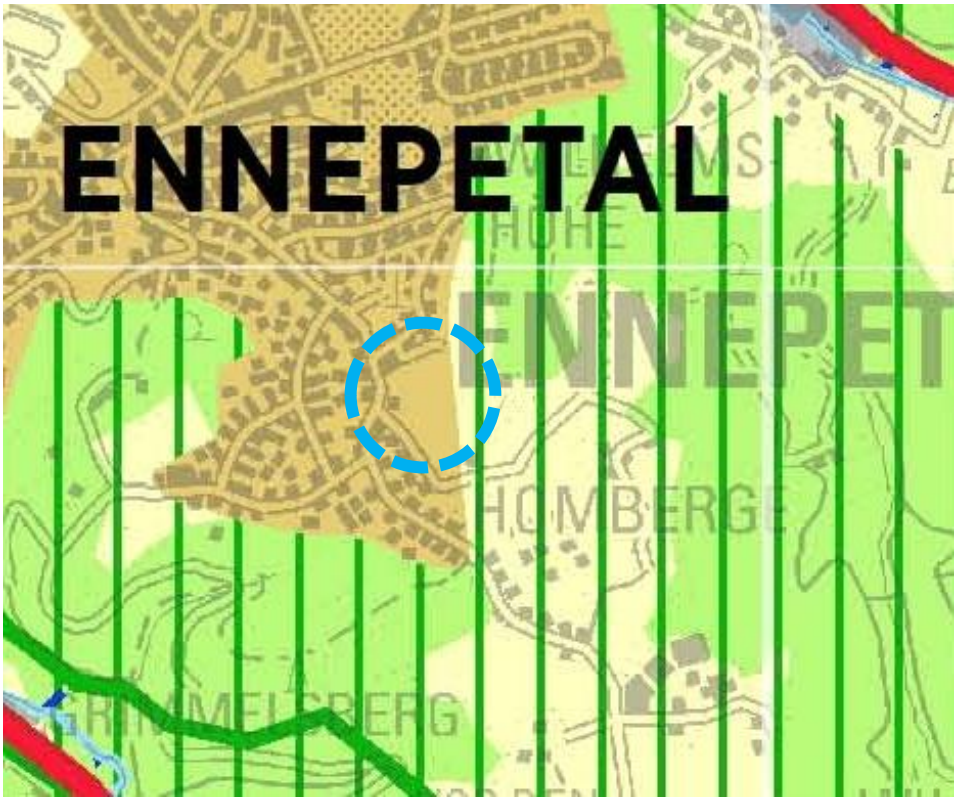


Abbildung 2: Regionalplan-Auszug

In dem Regionalplan Ruhr liegt das Plangebiet in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

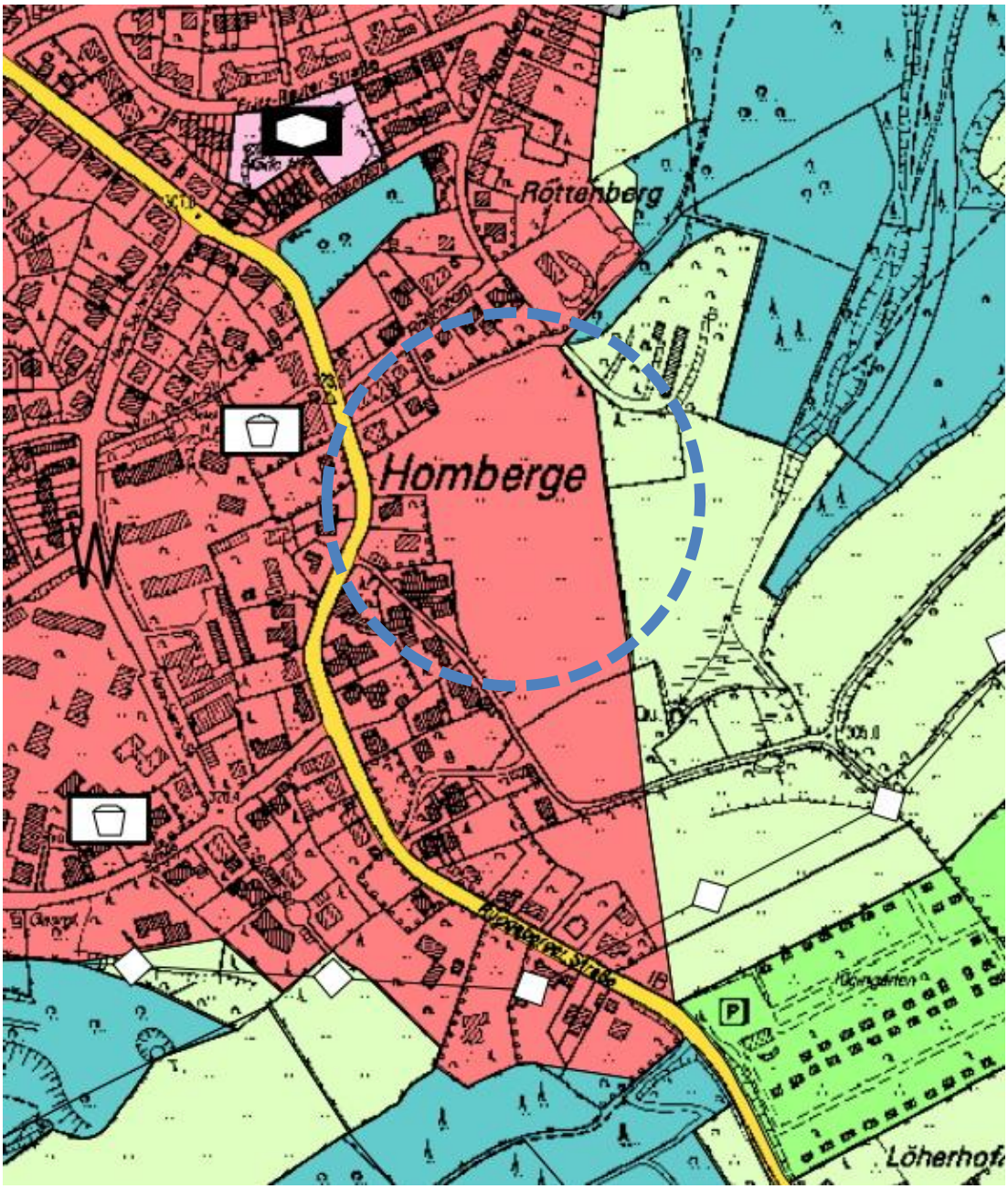


Abbildung 3: FNP-Auszug

Sämtliche Baugebiete und Verkehrsflächen liegen innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In der Umgebung werden im Norden, Süden und Westen ebenfalls Wohnbauflächen und im Osten Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Bis auf den westlichen Teil des Anschlusses an die Rüggeberger Straße ist das Plangebiet Teil des Landschaftsplans Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans sind für das Plangebiet keine Festsetzungen enthalten. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist dem Plangebiet das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ zu.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder FFH-Gebieten.

Weitere Schutzausweisungen wie zum Beispiel Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Gegenwärtig bestehen für das Plangebiet keine Bebauungspläne.

Das Plangebiet ist bis auf eine kleine Teilfläche an der Rüggeberger Straße auch nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

Diese Teilfläche ist der äußerste westliche Teil des Plangebietes. Sie ist Bestandteil der Klarstellungssatzung der Stadt Ennepetal nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist und wird somit nicht dem Außenbereich zugeordnet.

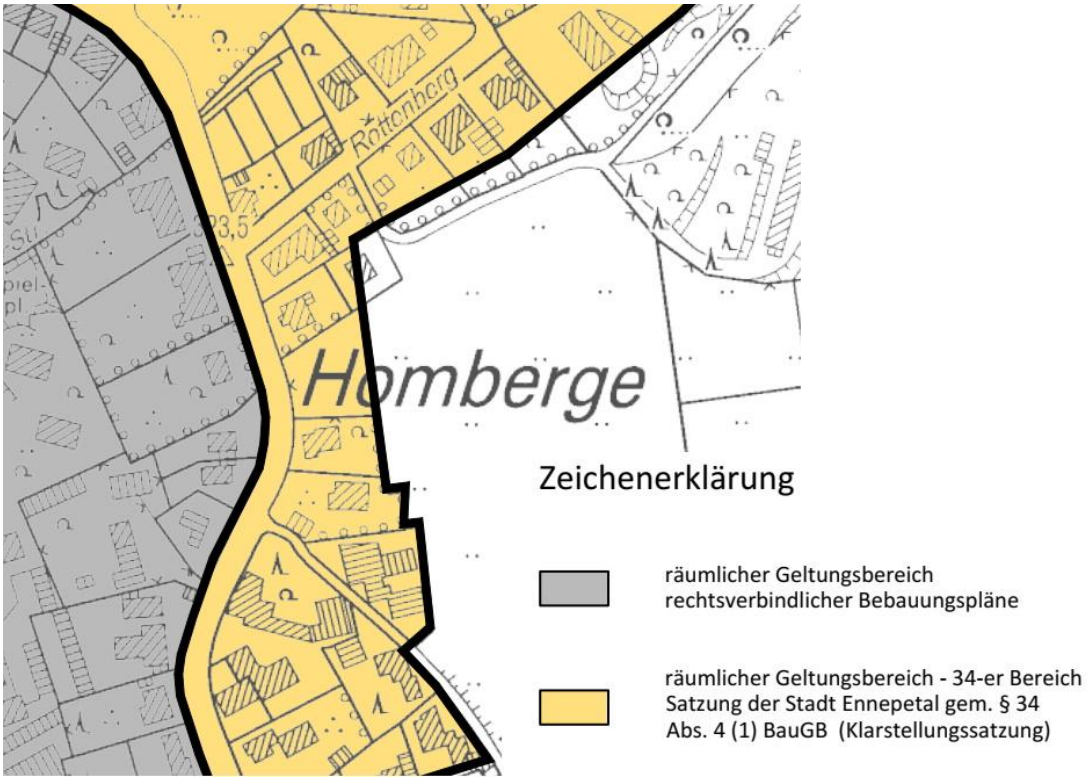


Abbildung 4: Klarstellungssatzung (Ausschnitt)

Der überwiegende Teil der Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen und die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit im überwiegenden Teil nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die bestehende bauliche Umgebung ist unterschiedlich zu beurteilen.

Unmittelbar nördlich schließt sich ein Wohngebiet mit dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes an. Hier bestehen ausschließlich Wohngebäude, überwiegend als bis zu zweigeschossige Einzelhäuser.

Südlich bestehen entlang der Ostseite der Rüggenberger Straße sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen. So besteht unmittelbar südlich des Plangebietes ein gemischt genutztes Gebäude mit Wohnnutzung und einem Sanitärbetrieb. Weiter südlich bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden die Gebäude einer ehemaligen Kunststofffabrik. Dieses Teilgebiet ist allenfalls als allgemeines Wohngebiet, möglicherweise auch als Mischgebiet, einzuordnen.

Westlich bestehen auf der gegenüberliegenden Seite der Rüggenberger Straße Wohngebiete, die durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Neuenlande“ als reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Hier bestehen sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Standort und Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Straße Rottenberg und östlich der Rüggeberger Straße. Bislang bilden die durch diese Straßen erschlossenen Wohngebäude an dieser Stelle den – nicht gradlinig verlaufenden - Siedlungsrand. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal stellt hier bereits Wohnbaufläche dar.

Die Planung sieht vor, den Kindergarten und die Wohnbebauung unmittelbar angrenzend an den bestehenden Rand der Bebauung anzuschließen. Dabei soll das nach Süden abfallende Gelände genutzt werden, um durch in ihrer Höhe begrenzte Baukörper eine optische Beeinträchtigung für die bestehende Wohnbebauung soweit möglich zu vermeiden. Der Kindergarten ist wegen seines hohen Flächenbedarfs im breiteren Ostteil des Plangebietes vorgesehen, während Wohngebäude im schmaleren Westteil entstehen können. Es können etwa drei Wohngebäude mit je einem Vollgeschoss entstehen. Für etwa zwei Drittel dieser Teilfläche besteht bereits Baurecht durch die Außenbereichssatzung, so dass durch die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungsplan Maßnahmen zur verträglichen städtebaulichen Integration getroffen werden können.

Es ist eine möglichst effektive Ausnutzung der begrenzt vorhandenen Fläche vorgesehen.

Im Zuge des Baus der neuen, nach Süden führenden Planstraße können die Flächen zwischen dieser Straße und den Baugrundstücken an der Rüggeberger Straße zu Baugebieten werden. Diese können z.B. den Eigentümern der bestehenden Baugrundstücke zur Erweiterung angeboten werden. Für eine eigenständige Bebauung ist die Tiefe nicht ausreichend.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird von der Rüggeberger Straße aus erfolgen. Von dort aus wird das Plangebiet durch einen Stichweg südlich des Kindergartens und der Wohnbebauung erschlossen. Dieser wird südlich des geplanten Kindergartens eine Wendeanlage erhalten.

Von der Wendeanlage aus wird auch die bestehende Bebauung östlich des Plangebietes (ein Mehrfamilienhaus) durch die neu entstehende Straße in Form eines weniger als 50 m langen Wohnweges erschlossen. In diesem Zuge kann die heute bestehende Erschließung dieses Gebäudes durch die unbefestigte Zuwegung südlich der Straße Rottenberg entfallen. Dieser Weg wird nunmehr von der Stelle aus, an der er nicht mehr der verkehrlichen Erschließung anderer Bestandsgebäude dient, zum Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2. Auch wird er ebenfalls als Fußweg in Richtung Süden durch das Plangebiet hindurchgeführt und schließt so an die neue Erschließungsstraße an.

Zudem besteht die städtebauliche Notwendigkeit für die Stadt Ennepetal, die Erschließung der bestehenden Bebauung im südöstlichen Bereich der Rüggeberger Straße zu sichern. Der bisherige Verlauf führt über nicht gewidmete Flächen, so dass hier die Erschließung gegenwärtig nicht gesichert ist. Zur Sicherung der Erschließung muss eine Verbindung zwischen der o.g. geplanten Neubebauung und der nicht erschlossenen Bebauung an der Rüggeberger Straße angelegt werden. Da es sich nur um wenige Häuser handelt, ist nicht von einem hohen Verkehrsaufkommen auszugehen.

4.3 Immissionsschutz

Es werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Von dieser Art der baulichen Nutzung gehen regelmäßig keine Immissionskonflikte aus.

Das gilt auch für den vorgesehenen Kindergarten. § 22 Abs. 1a Satz 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sagt aus: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und

ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Die Nutzung fällt nicht unter die Störfallverordnung. Planerische Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht notwendig.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Planstraße erschließt mit etwa zehn Häusern nur wenige Nutzungen, so dass nicht von einer bedeutenden Verkehrserzeugung auszugehen ist. Durch diese Straße wird auch keine attraktive Abkürzung, die zu mehr Verkehr führen könnte, geschaffen.

4.4 Versorgung

Der Anschluss an öffentliche Versorgungsleitungen soll durch die neu entstehende Erschließungsstraße erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren eruiert.

4.5 Entwässerung

Ebenfalls Belang des Bebauungsplans sind die Schmutzwasserentsorgung sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Die Schmutzentwässerung soll zur Rüggeberger Straße hin erfolgen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den nördlichen Bereich des Vorhabens ist eine Niederschlagswasserbeseitigung mit Drosselung durch die bewachsene Bodenzone vorgesehen. Es ist eine Mulde mit einer Sickerfläche von erforderlich. Über eine Kiesdrainage unter der Mulde und durch den Damm erfolgt die großflächige Ableitung über die landwirtschaftliche Fläche zum Gewässer.

Für die Erschließungsstraße nach Süden wird das Regenwasser über das Straßenquergefälle dem Hang folgend in den Grünstreifen und weiter diffus auf die landwirtschaftliche Fläche geleitet.

4.6 Umweltbelange

Im weiteren Verfahrensverlauf wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Eine Artenschutzuntersuchung wird ebenfalls durchgeführt.

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Natur werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Umweltberichtes ist, bilanziert und bewertet. Ggf. notwendige Festsetzungen sind dann im Bebauungsplan zu treffen.

4.8 Artenschutz

Im weiteren Planverfahren wird eine Artenschutzuntersuchung erarbeitet werden.

4.9 Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Auswirkungen der Planung auf das Global- und Mikroklima werden Belang des Umweltberichtes sein.

5 Planungsinhalt

Inhalte des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Festsetzung von Wohngebieten und notwendigen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus überbaubare Grundstücksflächen, Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft, Flächen für Versickerungsanlagen und das Maß der baulichen Nutzung fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest. Zwar wäre die Verwirklichung der vorgesehenen Nutzungen auch im Rahmen von reinen Wohngebieten ganz oder teilweise möglich. Dies trifft ohne Einschränkungen auf Wohngebäude zu. Auch der vorgesehene Kindergarten wäre als Anlage zur Kinderbetreuung zur Bedarfsdeckung des Gebietes (das nicht durch das Plangebiet, sondern die städtebaulich maßgebliche Umgebung gebildet wird) allgemein oder als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Eine allgemeine Zulässigkeit ohne die Einschränkung der gebietsbezogenen Bedarfsdeckung wäre in einem reinen Wohngebiet jedoch nicht zulässig. Ziel der Stadt Ennepetal ist es, stadtteilbezogen den Bedarf zu decken. Für Milspe-Homberge besteht nach den Ergebnissen der Kindergartenbedarfsplanung ein Bedarf nach weiteren Einrichtungen.

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten wäre zudem gegenüber der südlichen, gemischt genutzten baulichen Umgebung gegenüber nicht vertretbar. Dies würde ein Heranrücken der empfindlichsten Kategorie von Wohnnutzung an gewerbliche Nutzungen bedeuten. Gegenüber der als reines Wohngebiet zu charakterisierenden nördlichen Umgebung ist jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unproblematisch und entspricht der Reihenfolge der BauNVO.

Festgesetzt wird:

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind:

4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Der Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes richtet sich nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sollen jedoch die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sein.

Diese gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebiet unzulässig, da sie aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme und auch Verkehrserzeugung nicht mit den stadträumlichen Zielen und der beabsichtigten städtebaulichen Struktur vereinbar sind. Diese Nutzungen weisen einen erhöhten Flächenbedarf auf und erzeugen gebietsfremde Verkehre, die möglichst verhindert werden sollen. Insbesondere Tankstellen würden zu hohen Verkehrsbelastungen durch ein- und ausfahrende Verkehre führen. Es ist deshalb zu befürchten, dass Tankstellen zu weiteren Störungen für die Wohnnutzung in diesem ohnehin vorbelasteten Bereich beitragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird der in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete genannte Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird entsprechend der festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen 0,8 festgesetzt. Durch das Ausschöpfen dieser Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der GRZ und der GFZ wird insbesondere dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Dies erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als Höchstmaß festgesetzt. Es maximal ein Vollgeschoss im WA 1 und maximal zwei Vollgeschosse im WA 2 festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die gegebene städtebauliche Situation ein. Mit Rücksicht auf die höher gelegene, nördlich angrenzende Bebauung soll die Höhenentwicklung der Neubauten begrenzt werden. Für das WA 3 wird keine maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, da hier keine überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Mit der Anzahl der Vollgeschosse können keine konkreten Gebäudehöhen geregelt werden, da rechtliche Vorgaben für die maximalen Höhen von Geschossen nicht bestehen. Daher werden in allen überbaubaren Grundstücksflächen auch die maximal zulässigen Höhen als Firsthöhe bzw. Oberkante Attika (OK) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese sind ausreichend bemessen, um die zulässige Geschossigkeit entwickeln zu können, verhindern jedoch eine weitgehendere Höhenentwicklung etwa durch außergewöhnlich hohe Geschosse oder durch mehrere Nicht-Vollgeschosse. Es ist gesichert, dass die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung gegenüber der nördlichen Nachbarschaft insgesamt zurückbleibt.

> *Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten.*

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Damit die angestrebte städtebauliche Qualität auch mit einer ruhigen Dachlandschaft erreicht wird, dürfen die oben genannten Anlagen und Aufbauten eine Höhe von 1,5 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Für das WA 3 wird keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, da hier keine überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die festgesetzte maximale Bauhöhe der Aufbauten sichert ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der Baukörper bzw. Dachlandschaft.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird für die allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen setzen so die vorgesehenen Anlagen fest. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße, zum Fußweg und zur seitlichen Grundstücksgrenze ein.

> *Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, ebenerdige Terrassen, Vordächer und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal 50 % der Länge der jeweiligen Baugrenze ist zulässig.*

Diese Festsetzung soll die Anlage von Balkonen, und Terrassen, Vordächern und untergeordneten Bauteilen über ein geringfügiges Maß hinaus ermöglichen, ohne die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend größer anlegen zu müssen. Balkone und Terrassen als attraktive Außenwohnbereiche nach heutigem Standard erforderlich. Auch für Vordächer und andere untergeordnete Bauteile soll im Rahmen dieser Festsetzung gegenüber der städtebaulich relevanten Festlegung von Hauptbaukörpern eine Flexibilität eingeräumt werden. Grundsätzlich müssen auch diese baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, da diese als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Zwar können gem. § 23 BauNVO geringfügige Überschreitungen zugelassen werden, diese Regelung ist jedoch sehr unbestimmt.

Die Überschreitungen werden auf maximal 50 % der Länge der jeweiligen Baugrenze und auf maximal 2 m Tiefe begrenzt. Ein Übermaß an Überschreitungen mit unangemessenen Proportionen ist dadurch ausgeschlossen.

Für das WA 3 ist keine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Diese Flächen können die vorhandenen Baugrundstücke arrondieren. Aus diesem Grund werden im WA 3 keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt fest:

> *Garagen und Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
> *Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.*

Es wird sichergestellt, dass in dem Baugebieten keine zusätzlichen Stellplätze oder Garagen geschaffen werden können. Es besteht über die festgesetzten Flächen und die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus keine Zulässigkeit. So kann die Versiegelung begrenzt und ein angemessener Freiraumanteil gesichert werden. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen nachzuweisen.

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen.

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Entwässerungsstudie zur Ableitung des Niederschlagswassers erarbeitet (Weber Ingenieure, Februar 2025). Diese Konzeption (vgl. Kapitel 4.5) wird durch Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan umgesetzt.

Festgesetzt wird:

> *In den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Führung des Niederschlagswassers" ist die Anlage von Gräben zur Führung von Niederschlagswasser zulässig. Die übrigen Teile dieser Flächen sind vollflächig zu begrünen.*
> *In den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Versickerungsmulden" ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser einschließlich von Zuwegungen zu den Mulden zulässig. Zuwegungen sind versickerungsfähig auszuführen.*

Das Konzept sieht für den nördlichen Teil des Plangebietes die Versickerung von Niederschlagswasser mittels einer Mulde vor. Dementsprechend werden die Flächen für die Mulde und für die Führung des Niederschlagswassers zur Mulde festgesetzt.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festgesetzt wird:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Eintrag ist eine vollflächige Bepflanzung anzulegen.

Der Bebauungsplan verursacht einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der auf diese Weise zumindest teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Konkretere Festsetzungen können im weiteren Verlauf des Planverfahrens nach Vorlage des Umweltberichts getroffen werden. Abhängig von den Ergebnissen des Umweltberichts sind ggf. auch externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauGB)

Festgesetzt wird:

Baumpflanzungen
Im festgesetzten Wohngebiet WA 2 sind mindestens vier standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.
In der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Führung des Niederschlagswassers" sind mindestens vier standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Gärten bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Anlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht beträgt mindestens 8 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Der Bebauungsplan verursacht einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der auf diese Weise zumindest teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Abhängig von den Ergebnissen des Umweltberichts sind ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Nach Vorliegen des Umweltberichts wird der Bebauungsplan um entsprechende Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Plangebiet sind extensiv zu begrünen. Die Festsetzung ermöglicht eine Reihe positiver Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagelschlag und Krustenbildung. Somit besteht eine längere Lebensdauer der Dachabdichtung im Vergleich zu einem unbegrünten Dach.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten Teile des Niederschlags zurück.
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die öffentliche Entwässerung abgegeben.
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO_2-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Ökologische Kompensationsfläche bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und Schallabsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärmminderung bei.

Von der Verpflichtung zur Begrünung sind Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzüge, Lüftungsaufbauten, Wärmepumpen, Lichtkuppeln) ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten solche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen.

Eine Ausnahme von der Dachbegrünung für Solaranlagen wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren Verwirklichung auch im Zusammenhang mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung möglich ist.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und Stadtentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht auf einer Fläche, die bislang im Außenbereich liegt und überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, die Errichtung von Wohngebäuden und eines Kindergartens sowie von Erschließungsanlagen sowohl für diese neuen Nutzungen als auch für bestehende, bislang unzureichend erschlossene Nutzungen. Der Siedlungsrand wird in südöstlicher Richtung erweitert. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist nicht von Immissionskonflikten auszugehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine ausführliche Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht wird zu dem Bebauungsplanverfahren erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nach Fertigstellung dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

6.3 Soziale Auswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen. Soziale Auswirkungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Nutzung und Lage nicht zu erwarten.

6.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Wirtschaftliche Auswirkungen des Bebauungsplans bestehen vor allem in der nunmehr gesicherten Erschließung bestehender Nutzungen. Nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

7 Hinweise

7.1 Altlasten, Kampfmittel

Zum Verhalten bei Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet wird ein allgemeingültiger Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind bei der Planung nicht betroffen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist drei Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte sich eine Veränderung unabweisbar zeigen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

Es wird folgender allgemeingültiger Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.3 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan verursacht einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Nach Vorliegen des Umweltberichts wird der Bebauungsplan um entsprechende Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

7.4 Artenschutz

Im weiteren Planverfahren wird eine Artenschutzuntersuchung erarbeitet. Deren Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ausgefertigt:
Ennepetal,

Heymann
(Bürgermeisterin)

Höhl
(Abteilungsleiter)

Zymla-Rieckmann
(Sachbearbeiterin)