



# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 „Möhnestraße“ in Ense-Niederense

## Begründung



Stand 19.05.2022

Planbearbeitung:

BKR Essen  
Büro für Kommunal- und  
Regionalplanung Essen



Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe

Tim Grzybiak, M.Sc.

Dominik Reith, B.Sc.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....	5
3.	Planverfahren.....	6
4.	Planungsrechtliche Situation .....	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	6
4.3.	Landschaftsplan .....	7
4.4.	Bebauungsplan .....	7
5.	Bestandsbeschreibung.....	8
5.1.	Städtebauliche Situation.....	8
5.2.	Verkehr .....	10
5.3.	Entwässerung .....	10
5.4.	Infrastruktur .....	10
6.	Festsetzungen und Planungsinhalte.....	11
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.1.1.	Art und Maß der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ....	11
6.1.3.	Verkehrsflächen .....	12
6.1.4.	Immissionsschutz.....	12
6.1.5.	Pflanzungen .....	12
6.1.6.	Altstandort.....	12
6.1.7.	Gestaltungsfestsetzungen.....	12
6.2.	Hinweise .....	12
7.	Auswirkungen der Planung.....	14
7.1.	Umwelt.....	14
7.1.1.	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	14
7.1.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	14
7.1.3.	Schutzgut Boden.....	16
7.1.4.	Schutzgut Wasser .....	17
7.1.5.	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	18
7.1.6.	Schutzgut Landschaft.....	18
7.1.7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	19
7.2.	Sonstige Auswirkungen.....	19
8.	Flächenbilanz .....	19

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage .....	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 3: Bisherige und neue Darstellung des FNP .....	7
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V "Wickede-Ense" ..	7
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 54 "Möhnestraße".....	8
Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung.....	9
Abbildung 7: Verlauf der überörtlichen Straßen am Plangebiet.....	10
Abbildung 8: Neue Darstellung des geänderten Bebauungsplans Nr. 54.....	11
Abbildung 9: Gefährdung durch extreme Starkregenereignisse.....	17
Abbildung 10: Klimatope im Plangebiet und der Umgebung .....	18

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Niederense der Gemeinde Ense. Die Bebauung des Ortsteils ist dörflich geprägt und wird überwiegend zum Wohnen genutzt. In nächster Umgebung befinden sich zwei Nahversorger und einzelteilige, gemischte Nutzungen. Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen *Am Riesenberg*, *Bahnhofstraße* und *Möhnestraße*. Ist gegenwärtig mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Zur Wiedernutzung und Nachverdichtung soll der Bebauungsplan Nr. 54 zugunsten einer gemischten Nutzung geändert werden.



Abbildung 1: Lage<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niederense, Flur 7 das Flurstück 528 sowie in Teilen das Flurstück 464. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Süden durch das Flurstück 491 (K8 / Möhnestraße),
- im Westen durch das Flurstück 498 (Bahnhofstraße),
- im Norden durch Flurstück 551 (Straße Am Riesenberg)
- und im Osten durch Flurstück 527 (Lebensmittel-Discounter).

Der genaue Geltungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung 2 zu entnehmen.

<sup>1</sup> Geobasis NRW: Tim-online

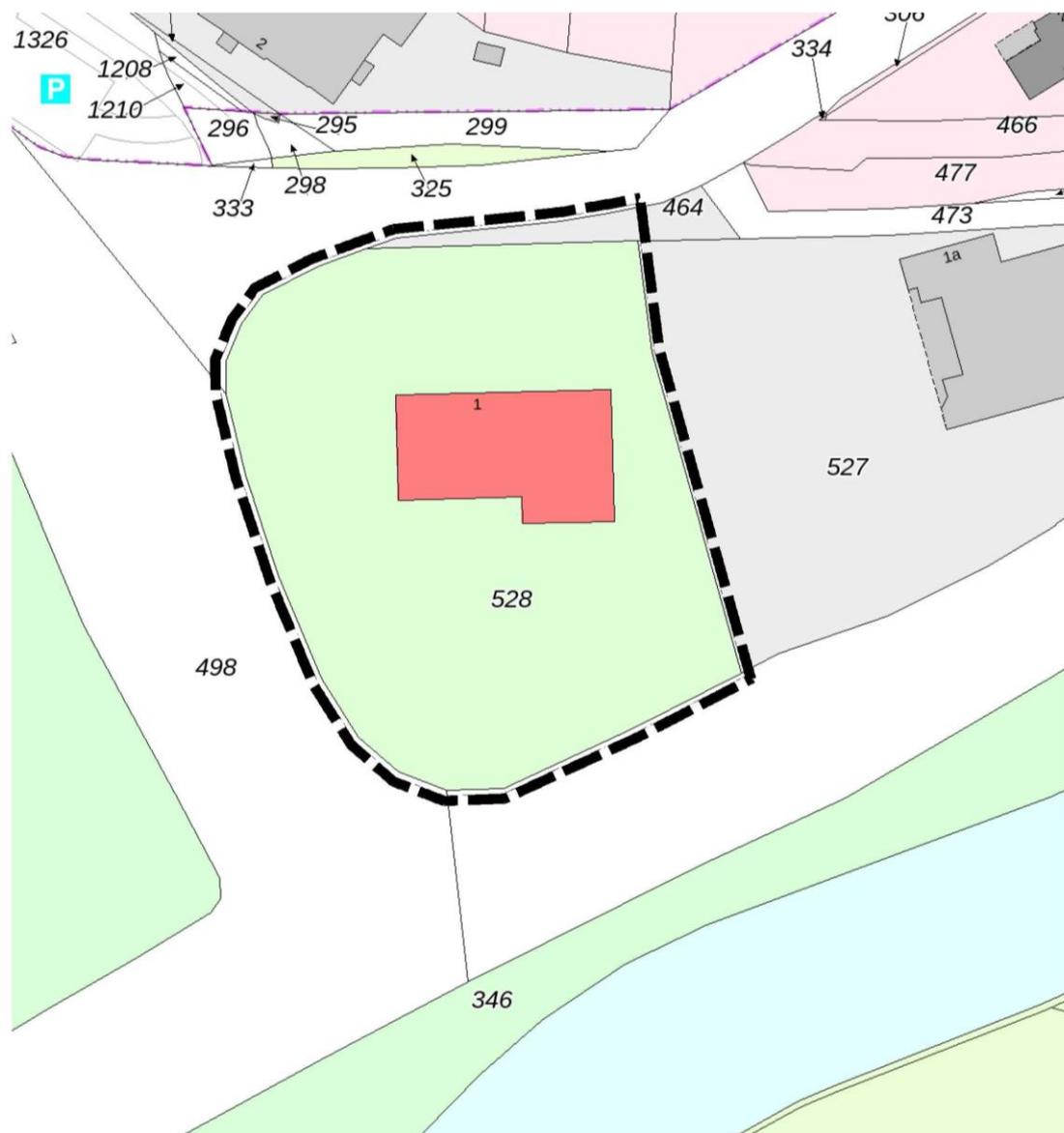


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

In dem Ortsteil Niederense der Gemeinde Ense befindet sich am südlichen Ortsrand an der Straße Am Riesenberge 1 ein zweigeschossiges Gebäude auf einem ca. 5.885 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In dem Gebäude befinden sich eine Sportanlage inklusive Nebenräume, Saunabereich und einer Gaststätte im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss. Der für den Bereich gültige Bebauungsplan setzt Flächen für Sport und Spielanlagen fest. Die überbaubare Fläche verläuft im nördlichen und westlichen Bereich exakt an dem bestehenden Gebäude entlang, am südlichen und östlichen Bereich bestehen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Die sportliche Nutzung der erbauten Squash-Courts mit Nebenanlagen und dem Saunabereich findet seit längerer Zeit nicht mehr statt und es ist auch nicht geplant, die Nutzung wieder aufzunehmen. Mit dem Änderungsverfahren soll die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe sowie Wohnen ermöglicht werden. Unmittelbar nach der Änderung soll in den Leerräumen die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes (Ladenlokal) erfolgen. Durch diese Ansiedlung werden im nördlichen Teil des Gebäudes Innenumbauten ohne Änderung des Gebäudes erfolgen.

### 3. Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes des Grundstückes im Ortsteil Niederense zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wenn bei einer Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Da das Plangebiet nur eine Größe von ca. 6.021 m<sup>2</sup> umfasst, ist diese Voraussetzung in jedem Fall erfüllt. Das geplante Verfahren ist gemäß 1 Anlage 1 UVPG nicht umweltprüfungspflichtig und es besteht durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes. Zudem bestehen bei dem Planvorhaben keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, womit alle Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von den Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht: Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Schließlich wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Bei einer Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird, wo sich die Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass für die Öffentlichkeit die Möglichkeit besteht, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Zudem wird von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Gemäß diesem ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich, auch wenn dieser der Darstellung im amtlichen Flächennutzungsplan (FNP) widerspricht. Die Darstellung im FNP wird nachträglich zu *M – Gemischte Baufläche* berichtigt.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist für den Ortsteil Niederense und damit auch das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung erfüllt damit die regionalplanerischen Vorgaben.

### 4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Gemeinde Ense stellt im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB und mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportflächen dar. Die Berichtigung des FNP zu *M – Gemischte Baufläche* findet im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB statt.

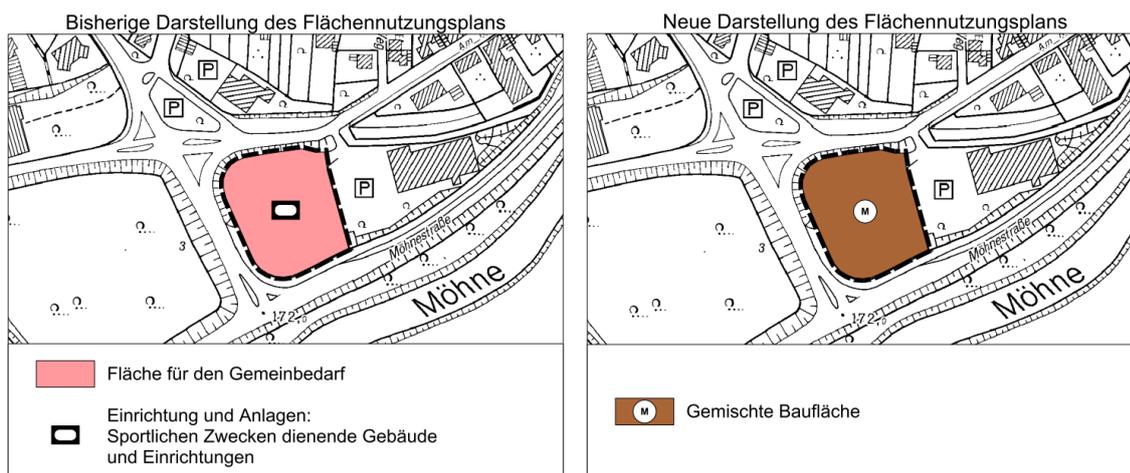


Abbildung 3: Bisherige und neue Darstellung des FNP

### 4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“ des Kreises Soest. Das Gebiet ist als Siedlungsfläche festgesetzt und es liegen keine Schutzfestsetzungen vor. Angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Möhne bei Niederense“, südlich dessen das Landschaftsschutzgebiet „Möhnetal“.

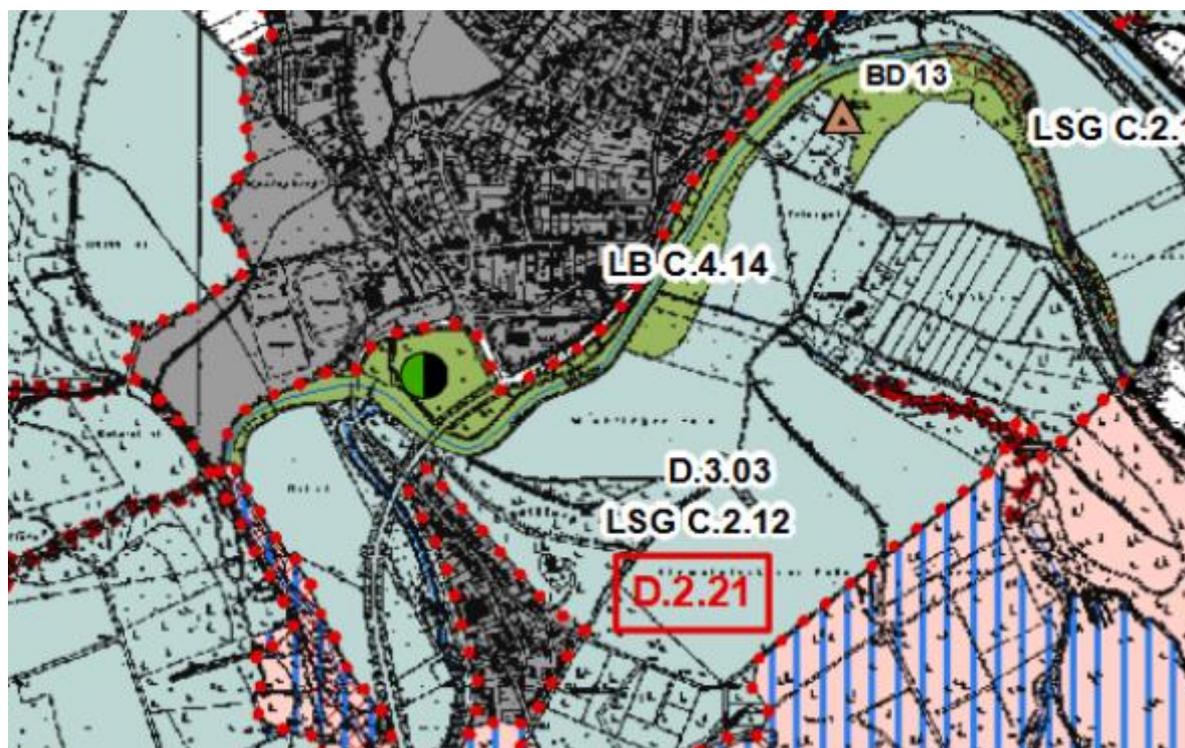


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V "Wickede-Ense"

### 4.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der 1989 beschlossene Bebauungsplan Nr. 54 „Möhnestraße“ mit der Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Dabei wird ein Baukörper mit getrennten Nutzungen „Sporthalle“, „Wohnnutzung im OG“ und

„Gaststätte“ mit einer Grundfläche von 860 m<sup>2</sup> festgelegt. Für diesen Baukörper ist ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Nördlich und westlich des Baukörpers sind Flächen für Stellplätze umgrenzt. Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sowie vereinzelt im Geltungsbereich befinden sich Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Für den Immissionsschutz ist entlang der südlichen und Teilen der westlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall als für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zudem sind an den nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der östliche Teil des Bebauungsplans Nr. 54 wurde 2006 mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Discountermarkt Niederense“ bzw. dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2015 überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 bildet die östliche Grenze des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans Nr. 54.

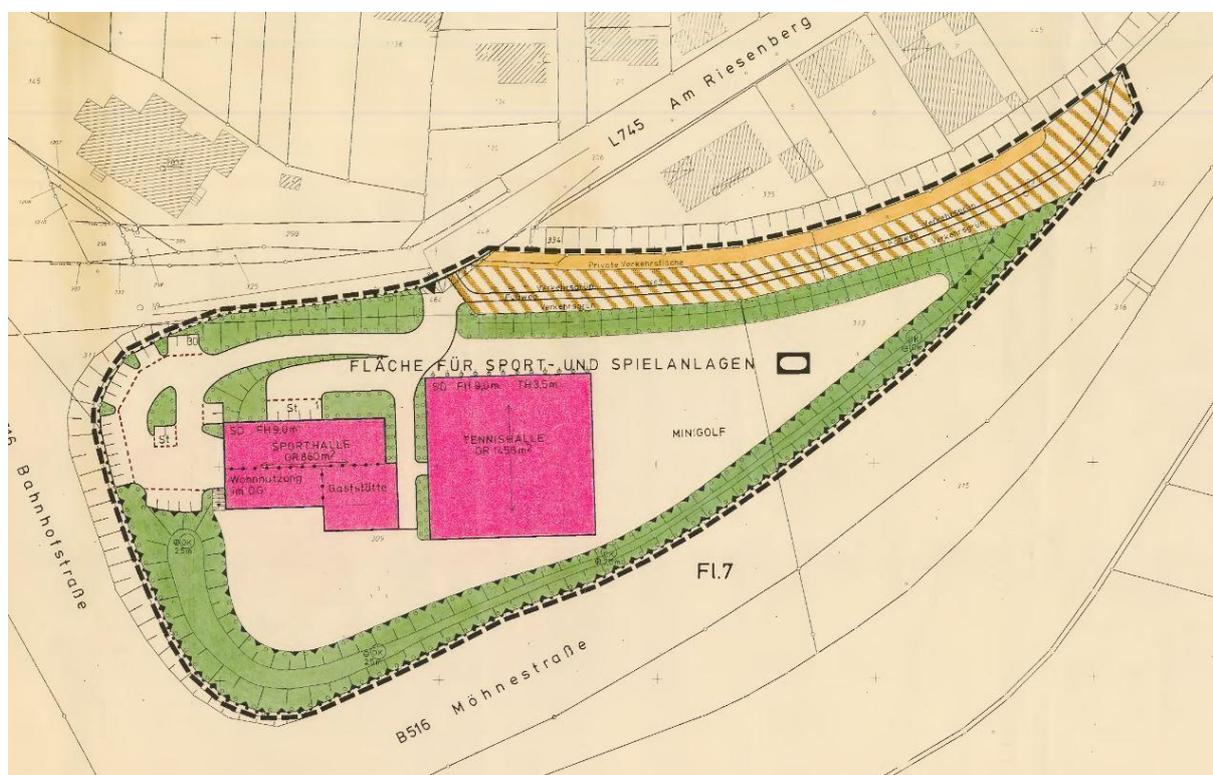


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 54 "Möhnestraße"

## 5. Bestandsbeschreibung

### 5.1. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet besteht ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach mit einer Mischnutzung aus Squash-Halle im Norden, Restaurant und Wohnen im Süden. Die Zufahrt zum Grundstück führt über das östlich angrenzende Grundstück eines Lebensmittel-Discounters. Die Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch amtlich gesichert. Nördlich und westlich des Baukörpers befindet sich eine Stellplatzanlage, welche insbesondere im Norden intensiv begrünt ist. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Gartenanlage mit einer Terrasse der Gaststätte sowie Wiesen mit einer Spielanlage. An der südlichen Grenze des

Plangebiets befindet sich ein begrünter Wall als Abgrenzung zur Möhnestraße. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Niederense, südlich der angrenzenden Möhnestraße verlaufen Gehölzflächen entlang der südlich fließenden Möhne. Östlich des Plangebiets grenzt ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage an, nördlich die Straße Am Riesenberg mit überwiegend Wohnbebauung. Entlang der Bahnhofstraße von Niederense befinden sich zentrale Strukturen. Auch nordwestlich des Plangebiets liegen in geringer räumlicher Distanz ein öffentlichem Parkplatz, ein Nahversorger, eine Bushaltestelle, Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Sportanlage, eine Dorfhalle sowie gastronomische Angebote. Westlich der Bahnhofstraße befindet sich zudem ein kleiner Laubwald. Im Siedlungsbereich von Niederense handelt es sich um eine offene Bebauung, welche zu großen Teilen Sattel- oder Walmdächer aufweist.



*Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Geobasis NRW: Tim-online

## 5.2. Verkehr

An das Plangebiet grenzen die L745 sowie die K8. Die L745 führt über die Möhnestraße in südwestliche Richtung nach Neheim und damit in weniger als 10 Minuten auf die A46 bzw. A445 und in nördliche Richtung über die Straße Am Riesenberg zur B516. Die K8 verläuft über die Bahnhofstraße nach Nord-Westen ebenfalls zur B516, nach Osten hin über die Möhnestraße zur Möhnetalsperre.

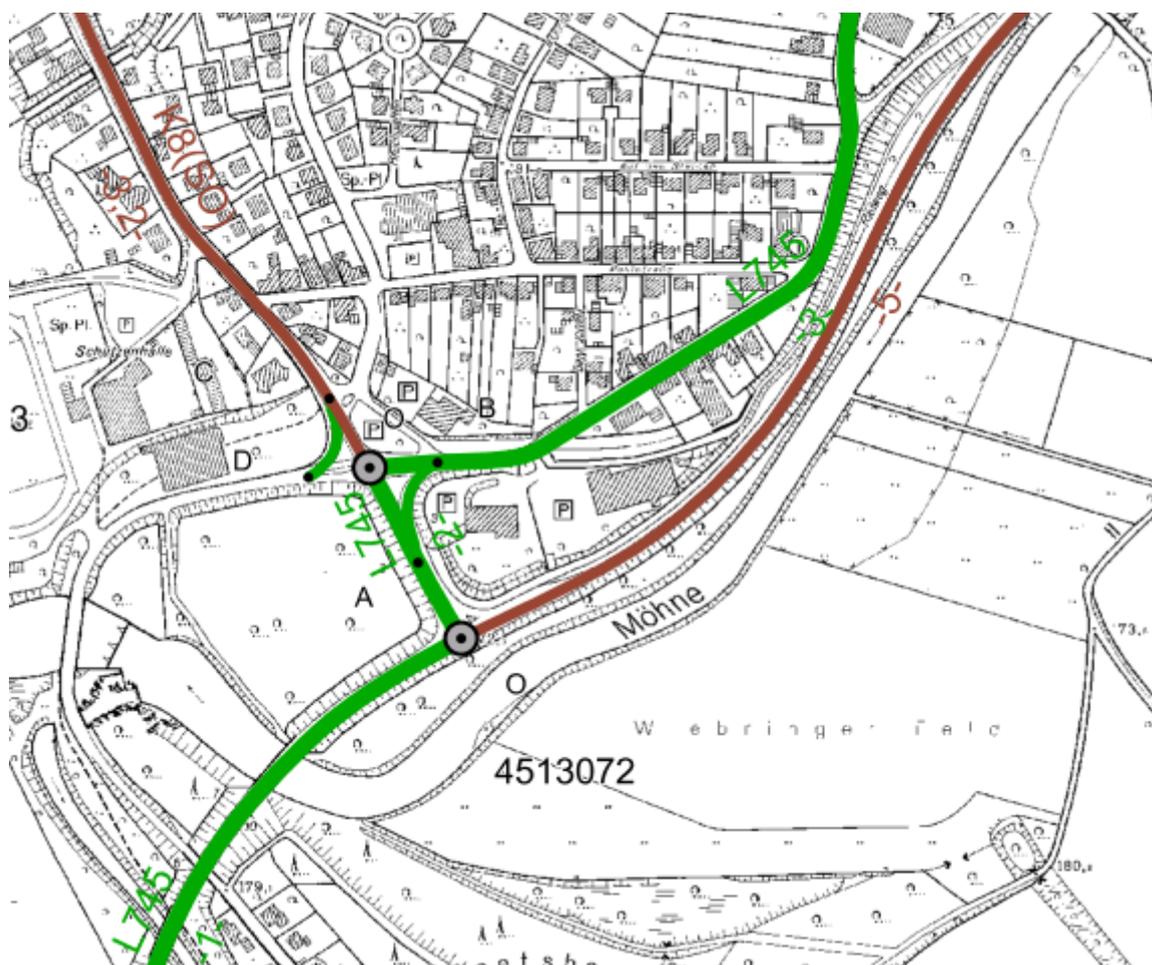


Abbildung 7: Verlauf der überörtlichen Straßen am Plangebiet<sup>3</sup>

Die nächste Haltestelle des ÖPNV „Niederense – Wendepplatz“ befindet sich direkt nördlich des Plangebiets. Die dort verkehrenden Buslinien bieten eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften Neheim, Ense-Bremen und Ostönnen.

## 5.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation des Grundstücks.

## 5.4. Infrastruktur

In direkter Umgebung des Plangebiets existieren Anbindungen an den ÖPNV, Parkmöglichkeiten, Möglichkeiten für Einkäufe des täglichen Bedarfs sowie zur

<sup>3</sup> Straßen NRW: Straßeninformationsdatenbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB)

Freizeitgestaltung. Rund 600 m nördlich des Plangebiets befinden sich mit der Freiwilligen Feuerwehr, Kirche St. Bernardus, der Kapelle St. Anna, dem Friedhof sowie der Bernardus-Grundschule Einrichtungen der sozialen- und Bildungsinfrastruktur. Weiterhin befinden sich dort auch weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister.

## 6. Festsetzungen und Planungsinhalte

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1. Art und Maß der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der geplanten Nutzung des Plangebiets aus Gewerbe und Wohnen. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie hier in der geschlossenen Ortslage mit benachbarter Wohnbebauung Fremdkörper darstellen würden. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Mischgebiet wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO entsprechend der lockeren Baustrukturen des Ortsteils Niederense auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der gegenwärtigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Obergrenze bei einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Firsthöhe wird wie im rechtswirksamen Bebauungsplan mit max. 9,0 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

#### 6.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

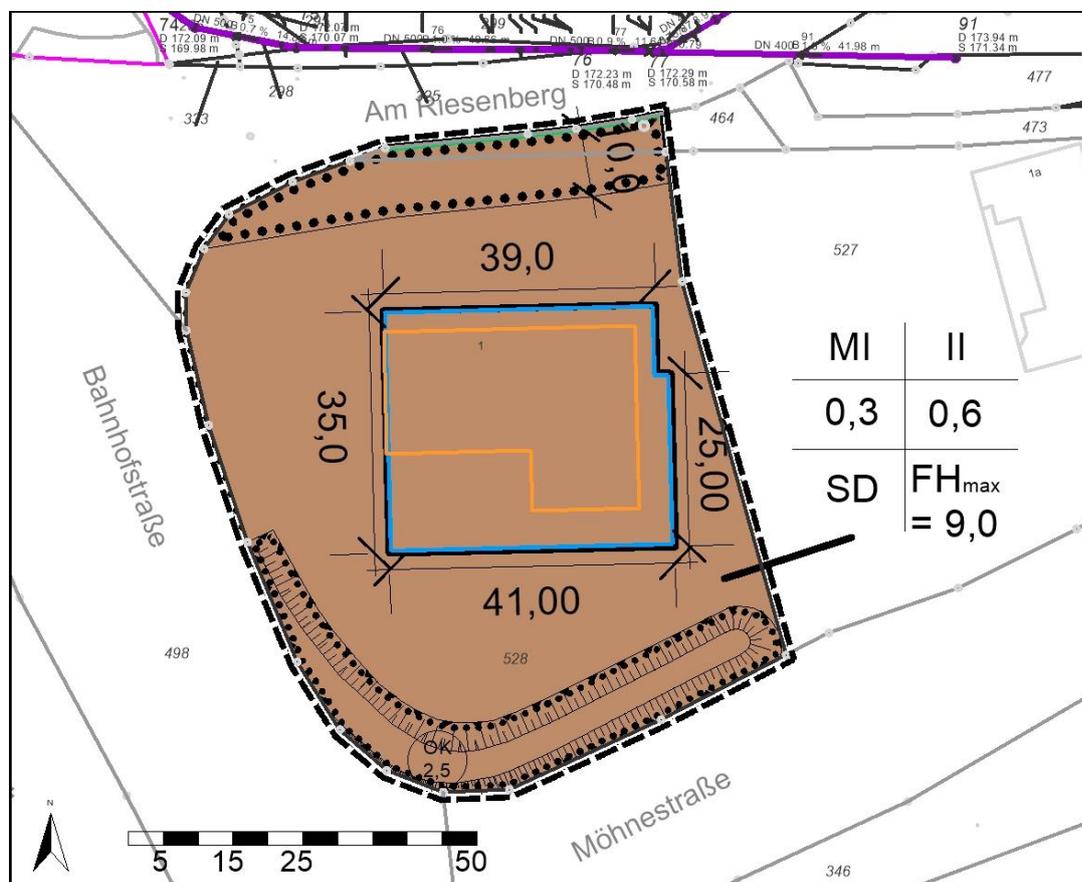


Abbildung 8: Neue Darstellung des geänderten Bebauungsplans Nr. 54

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die nordöstliche Baugrenze weist einen min. Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze auf.

In den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

### **6.1.3. Verkehrsflächen**

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird entlang der Straße Am Riesenberg eine Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Da die Erschließung über das östlich benachbarte Grundstück erfolgt, wird für die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen ein Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt festgesetzt.

### **6.1.4. Immissionsschutz**

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall nördlich der Möhnestraße liegenden Bebauung wird hier übernommen, indem ebenfalls eine Fläche für einen Lärmschutzwall nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gemäß Bestand festgesetzt wird. Dabei wird die räumliche Lage auf den bestehenden Wall im Süden und Süd-Westen des Plangebiets korrigiert. Die Oberkante des Walls wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans auf 2,5 m über Gelände festgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich; die Verträglichkeit von im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Wohnnutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Vorhaben zu prüfen.

### **6.1.5. Pflanzungen**

Der Lärmschutzwall sowie die randlichen Pflanzflächen werden mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### **6.1.6. Altstandort**

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist im Fall einer baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes im Baugenehmigungsverfahren eine Gefährdungsabschätzung des Baugrundes durchzuführen.

### **6.1.7. Gestaltungsfestsetzungen**

Wie im rechtswirksamen Bebauungsplan werden Satteldächer als Dachform festgesetzt (§ 89 BauO NRW i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB). Untergeordnete Bauteile sind mit abweichenden Dachformen, aber auch mit Satteldach zulässig.

## **6.2. Hinweise**

### *Mutterboden*

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### *Bodendenkmäler, Bodenfunde*

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) entdeckt werden.

Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### *Artenschutz*

Im Zuge der baulichen Maßnahmen sind nur geringfügige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes möglich. Sollte dadurch die Entnahme von bestehenden Bepflanzungen im nördlichen, östlichen oder südlichen Bereich erfolgen, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Folgendes zu berücksichtigen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen auf Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzen, nur durchgeführt werden, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen im Vorfeld und im zeitlichen Zusammenhang auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

### *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten und einzuhalten.

Erhaltenswerter, regional typischer Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen. Für den Fall der Inanspruchnahme von Flächen oder Gehölzbeseitigungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind diese zu ermitteln und der festgestellte Kompensationsbedarf in der Örtlichkeit umzusetzen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Umwelt

#### 7.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

##### Verkehr

Aufgrund der Nutzungsänderung sowie der geringen Veränderungen der Baugrenzen wird keine wesentliche Zunahme des Pkw-Verkehrs erwartet. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden zu keiner unzumutbaren verkehrlichen Mehrbelastung der angrenzenden Straße oder dem örtlichen Straßennetz führen.

##### Immissionen

Aus der geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens ergeben sich voraussichtlich nur unwesentlich steigende Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, die von dem neuen Wohngebäude ausgehen. Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind daher nicht vorgesehen. Bezüglich des Lärmimmissionsschutzes dient die Festsetzung des Lärmschutzwalls im Süden und Südwesten des Plangebiets der deutlichen Verminderung von Lärmimmissionen durch Verkehr auf der Möhnestraße in das Plangebiet sowie weitere nördlich angrenzende Siedlungsbereiche.

##### Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist im Privatbesitz und kann als Squash-Halle sowie Gaststätte grundsätzlich einen Freizeitwert bieten. Die fehlende wirtschaftliche Wirkung für den Betreiber zeigt jedoch, dass die derzeitige Nutzung durch die Bevölkerung nicht in solch großem Maße angenommen und genutzt wird und der Wert für die ansässige Bevölkerung nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung von Erholungsflächen in der Umgebung ist durch das Vorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten.

##### Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Niederense und hat so eine besondere Wirkung in seiner Präsentation. Der begrünte Lärmschutzwall verringert neben den Lärmimmissionen auch eventuelle negative Eindrücke, welche von den baulichen Strukturen im Plangebiet ausgehen könnten.

#### 7.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### Flora

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) oder schutzwürdige Biotop vorhanden. Das Vorhaben führt nicht zu einer Überschreitung der GRZ von 0,4 und somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Zuge der baulichen Maßnahmen sind nur geringfügige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes möglich. Sollte dadurch die Entnahme von bestehenden Bepflanzungen im nördlichen, östlichen oder südlichen Bereich erfolgen, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Folgendes zu berücksichtigen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss

eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen auf Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzen, nur durchgeführt werden, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

### Fauna

Im Plangebiet bestehen keine formal schutzwürdigen Lebensräume. Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß des LANUV<sup>4</sup> den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Gebäude“, „Höhlenbäume“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ zuzuordnen. Für diese fünf Lebensraumtypen werden in den Messtischblättern 4513 (Quadrant 2) und 4514 (Quadrant 1) in der Summe folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen genannt:

	KIGehoe	oVeg	Gaert	Gebaeu	HöhlB
<b>Säugetiere</b>					
Europäischer Biber	Na				
Wasserfledermaus	Na		Na	FoRu	FoRu!
Rauhautfledermaus				FoRu	FoRu
Zwergfledermaus	Na		Na	FoRu!	FoRu
Große Bartfledermaus	Na		Na	FoRu!	Ru
Abendsegler	Na	(Na)	Na	(Ru)	FoRu!
<b>Vögel</b>					
Habicht	(FoRu), Na		Na		
Sperber	(FoRu), Na		Na		
Raufußkauz					FoRu!
Eisvogel			(Na)		
Baumpieper	FoRu				
Waldohreule	Na		Na		
Uhu				(FoRu)	
Mäusebussard	(FoRu)				
Bluthänfling	FoRu	(Na)	(FoRu), (Na)		
Flussregenpfeifer		FoRu!			
Mehlschwalbe			Na	FoRu!	
Mittelspecht					FoRu!

<sup>4</sup> LANUV: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz).

Kleinspecht	Na		Na		FoRu!
Schwarzspecht	(Na)				FoRu!
Turmfalke	(FoRu)		Na	FoRu!	
Sperlingskauz					FoRu!
Rauchschwalbe	(Na)		Na	FoRu!	
Neuntöter	FoRu!				
Feldschwirl	FoRu				
Rotmilan	(FoRu)				
Feldsperling	(Na)		Na	FoRu	FoRu
Wespenbussard	Na				
Grauspecht					FoRu!
Rebhuhn			(FoRu)		
Kormoran	(FoRu)				
Uferschwalbe	(Na)	FoRu!			
Waldschnepe	(FoRu)				
Girlitz			FoRu!, Na		
Turteltaube	FoRu		(Na)		
Waldkauz	Na		Na	FoRu!	FoRu!
Star			Na	FoRu	FoRu!
Schleiereule	Na		Na	FoRu!	
Waldwasserläufer		(Ru), (Na)			
<b>Amphibien</b>					
Geburtshelferkröte		Ru	(Ru)	(Ru)	

Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

Im Plangebiet sind insgesamt eine Biberart, fünf Fledermausarten, eine Amphibienart und 33 Vogelarten, davon 30 mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, möglich.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

### 7.1.3. Schutzgut Boden

In der Karte der schutzwürdigen Böden<sup>5</sup> wird im Plangebiet kein besonders schutzwürdiger Boden gekennzeichnet. Bodentyp ist Gley-Vega, Bodenart nach Kartieranleitung und Gruppe nach GD NRW ist schwach sandiger Lehm. Der Boden verfügt über keine

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte NRW

Versickerungseignung und weist eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Der Optimale Flurabstand ist hoch.

Bei kompletter Bebauung der Baugrenzen würden 1.470 m<sup>2</sup> Boden in Anspruch genommen. Davon sind große Teile durch vorhandene Bebauung bereits versiegelt.

Die Fläche ist im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte unter der Nummer 06-4515-2002 erfasst. Dabei handelt es sich um die Teilfläche eines ehemaligen Sägewerks. Für die Fläche liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Daher ist nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen anzutreffen sind. Da es sich um einen wiedergenutzten und bereits bebauten Standort handelt und die Baugrenzen des Bestandsgebäudes nur geringfügig geändert werden, muss im Baugenehmigungsverfahren eine orientierende Abschätzung des Baugrundes durchgeführt werden. Dazu wird eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

#### 7.1.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, rund 30 m südlich fließt die Möhne. Gemäß Hochwassergefährdung ist auch im Falle eines HQextrem nicht von Überschwemmungen des Plangebiets durch die Möhne auszugehen.<sup>6</sup>

Die Starkregenkarte zeigt eine Gefährdung des Plangebiets durch extreme Starkregenereignisse im Bereich des heutigen Parkplatzes.

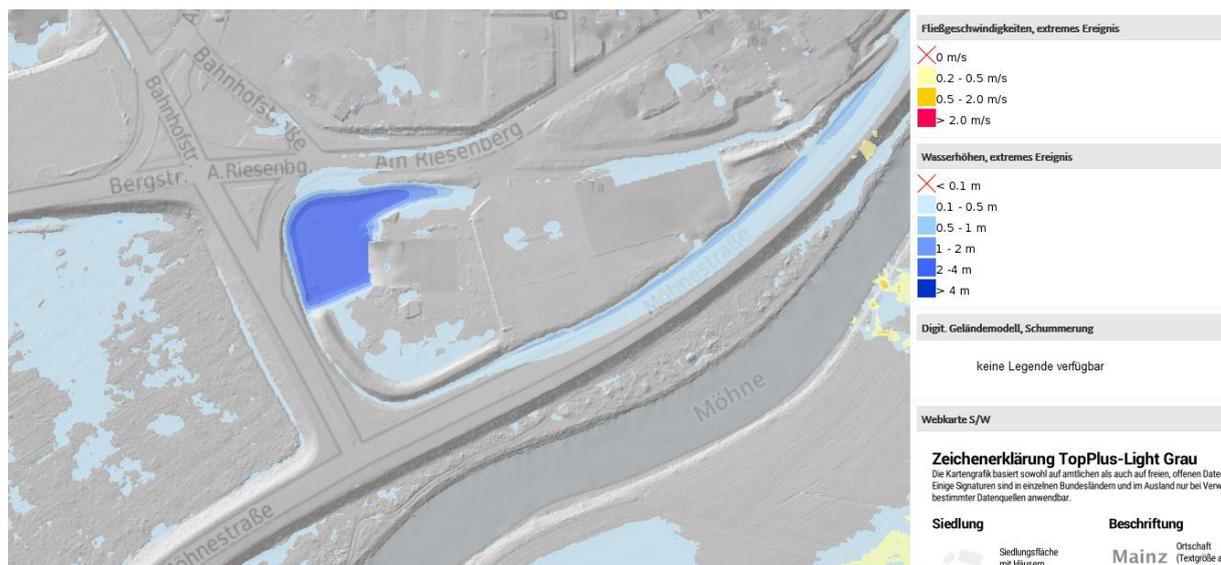


Abbildung 9: Gefährdung durch extreme Starkregenereignisse<sup>7</sup>

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Gewässerschutzzone. Rund 1,3 km nord-westlich beginnt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Echthausen. In ca. 1,1 km Entfernung beginnt im Süd-Westen die Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Möhnebogen, Wasserschutzzone I dieses Gebietes liegt rund 2,7 km südwestlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

<sup>6</sup> MULNV NRW: Flussgebiete NRW

<sup>7</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Geoportal.de

### 7.1.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Erhebliche klimatische Auswirkungen lassen sich durch eine Planung in der vorhandenen Größenordnung nicht ausmachen. Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein begrenztes, zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimateigenschaften aufweisen. Die Ausprägung der Klimatope wird vor allem bestimmt durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Niederense. Im Gebiet herrscht ein Klima innerstädtischer Grünflächen, welches mit dem großen Anteil an Grünflächen zu begründen ist. In der Umgebung herrscht im Bereich des Lebensmittelmarktes im Osten sowie des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Am Riesenberg im Westen ein belastendes Gewerbe- und Industrieklima. Der nördlich angrenzende Siedlungsbereich ist aufgrund seiner lockeren Bebauung von einem günstigen Vorstadtklima geprägt. Westlich der Bahnhofstraße sowie südlich der Mohnstraße herrscht ein Waldklima.

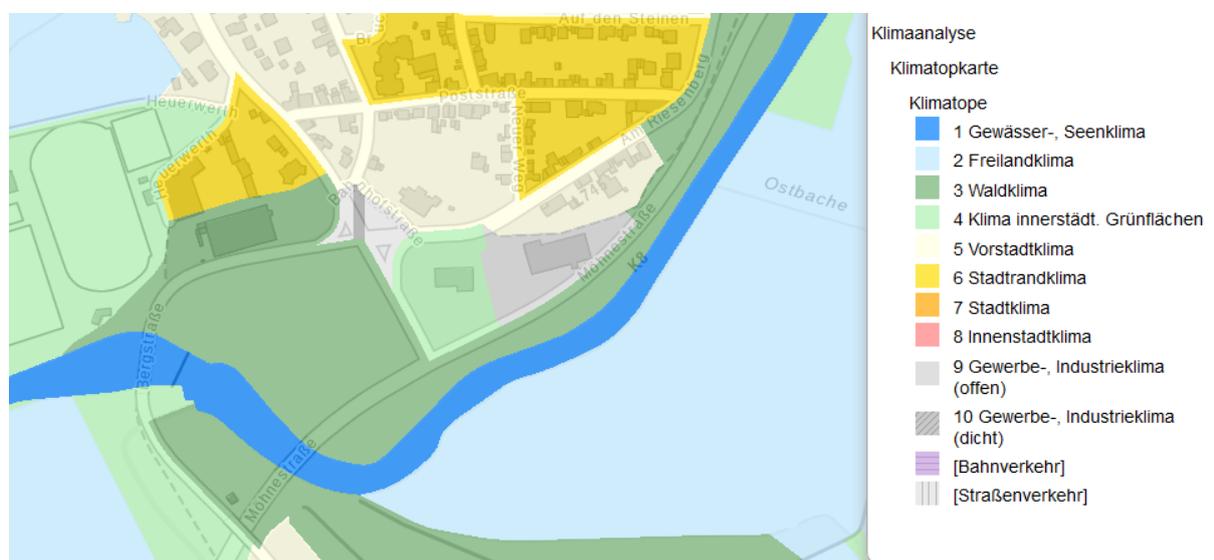


Abbildung 10: Klimatope im Plangebiet und der Umgebung<sup>8</sup>

Bei der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad geringfügig. Daher ist allenfalls mit geringen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen, das sich in Richtung Vorstadtklima entwickeln kann.

Eine Klimaanalyse sowie aktuelle Daten zur lufthygienischen Situation liegen für den Planungsraum nicht vor. Lufthygienisch stellt das Plangebiet keinen belasteten Raum dar. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine speziellen Maßnahmen zur Lufthygiene vorgesehen. Die Pflanzungen und -bindungen sind dagegen als klimarelevante Maßnahmen zu nennen.

### 7.1.6. Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet befinden sich ein freistehender Baukörper mit einer Zufahrt im Osten, einer Stellplatzanlage im Nord-Westen sowie Garten- und Terrassenflächen im Süden. An un bebauten Flächen wird mit Umsetzung der Planung nur ein geringer Teil in Anspruch genommen, sodass der Charakter des Grundstücks erhalten bleibt. Der Wall schafft eine

<sup>8</sup> LANUV: FIS Klimaanpassung

optische Abgrenzung zum Freiraum im Süden, sodass der Blick auf den Ortseingang nicht negativ beeinträchtigt wird.

#### **7.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude mit Parkplatz und Gartenflächen. Sonstige Kultur- und Sachgüter von Umweltrelevanz gibt es im Plangebiet nicht. Durch die Planung sind bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude möglich.

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter zu rechnen.

#### **7.2. Sonstige Auswirkungen**

Andere erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **8. Flächenbilanz**

Der Rechtsplanentwurf weist folgende Flächenanteile auf:

	<b>Fläche</b>	<b>Flächenanteil</b>
Mischgebiet	6.021 m <sup>2</sup>	100,0 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.415 m<sup>2</sup></i>	<i>23,5 %</i>