



# Gemeinde Ense

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“ in Ense-Parsit



## BEGRÜNDUNG

### Zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 hat vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 stattgefunden. Die Offenlage gem. § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 fand in der 27.09.2021 bis zum 29.10.2021 statt.



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Vorbemerkung und Verfahren</b>	Seite 4
<b>2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	Seite 4
<b>3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation</b>	Seite 7
<b>4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	Seite 9
<b>5. Bestehendes Planungsrecht</b>	Seite 10
<b>6. Städtebauliches Konzept, Vorhabenbezug</b>	Seite 13
<b>7. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	Seite 15
7.1 Bauliche Nutzung	Seite 15
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 15
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 15
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 16
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung	Seite 16
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	Seite 16
7.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 17
7.2.1 Äußere Erschließung	Seite 17
7.2.2 Innere Erschließung	Seite 17
7.3 Natur und Landschaft	Seite 17
7.4 Immissionsschutz	Seite 18
7.5 Ver- und Entsorgung	Seite 19
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG	Seite 19
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 19
7.5.3 Strom- / Gasversorgung	Seite 19
7.5.4 Abfallentsorgung	Seite 19
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung	Seite 19
7.6 Belange des Denkmalschutzes	Seite 20
7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau	Seite 20
<b>8. Durchführung, Kosten, Zeitplan</b>	Seite 20

- Artenschutzprüfung (ASP-I) und Umweltbericht sind separat beigelegt.



## Präambel

---

### Auf Grund

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),
- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S.568) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ense in der Sitzung am 09.12.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“, bestehend aus der Planzeichnung, den Vorhabenplänen Nr. 1 bis 3 und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.



## 1. Vorbemerkungen und Verfahren

---

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 den Beschluss zur Einleitung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ für Ense-Parsit gefasst. Im Nachgang wurde entschieden, den Planbereich mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB zu überplanen. Insofern liegt diese Begründung nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“ zu Grunde.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden, da ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum in dem Ortsteil bzw. der Gemeinde besteht (vgl. Kap. 4 dieser Begründung).

Auf dem Grundstück (Südweg 1) befand sich das ehemalige Betriebsgebäude der Gründungszeit der damaligen Fa. Kettler. Es handelte sich um eine Gewerbeimmobilie mit mehreren zerklüfteten Gebäudeteilen in einem desolaten Zustand, der als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen ist. Die Gebäudeteile sind mittlerweile abgerissen. Nun zeigt sich die Fläche als Brachland. Die Eigentümer, eine Stiftung, möchten die aufstehenden Industriegebäude abreißen und mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit zwölf Wohneinheiten bebauen. Ein entsprechender Antrag liegt der Gemeinde Ense vor.

Mietwohnungsbau bzw. Eigentumswohnungen werden in Ense stark nachgefragt. Insofern besteht Bedarf an entsprechendem Wohnraum. Zudem handelt es sich um eine Umwandlung einer brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ense ist nicht erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemischte Baufläche (M) dar.

Nach Fertigstellung der Planunterlagen hat der zuständige Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr des Rates der Gemeinde Ense in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde ohne einflussnehmende Anregungen und Bedenken durchgeführt. In der Sitzung am 31.08.2021 hat der zuständige Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr des Rates der Gemeinde Ense die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs.2 sowie § 4 Abs.2 beschlossen.

## 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

---

Ziel der Stadtentwicklung in der Gemeinde Ense ist es, unter Berücksichtigung der Vorzeichen des demographischen Wandels an städtebaulich sinnvollen Stellen bedarfsgerechte Wohnungsbaukapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt, aber auch die quantitative Nachfrage im Gegensatz zu anderen Gemeinden kaum nachlässt.

Nach wie vor besteht in der Gemeinde Ense – trotz der demographischen Stagnation – ein Bedarf an Wohnraum. Dieser verteilt sich einerseits auf einen Anteil für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, der an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt wird und der aus der Altersstruktur der einheimischen Bevölkerung einerseits und den Migrationsraten, insbesondere im Hinblick auf die Zielgruppe der jungen Familien andererseits resultiert.

Gleichzeitig besteht ein hoher Bedarf an Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, da, wie überall in der Region, ein qualitativer Nachholbedarf an Wohnraum besteht, der energetisch den aktuellen Anforderungen entspricht und barrierefrei ist. Durch den gesellschaftlichen und demographischen Wandel besteht auch in der Gemeinde Ense ein zunehmender Bedarf für Wohnungen, die von Singles oder Paaren verschiedener Altersklassen genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Baulandbereitstellung – auch im eng an den Ortsteil Bremen angebundenen Ortsteil Parsit, erforderlich. Bremen ist generell als Wohnort in der Gemeinde beliebt. Mit dem



vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“ soll ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Die Gemeinde Ense hat derzeit knapp 12.700 Einwohner. Laut Prognose von it.nrw (2018-2040) soll die Bevölkerungszahl in der Gemeinde bis 2040 in etwa stabil bleiben bzw. nur leicht sinken (-0,7%). Dies steht im Gegensatz zu vielen anderen umliegenden Städten und Gemeinden und dem Landesdurchschnitt. Die prognostizierte Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den in den letzten Jahren positiven Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet zu einer Schrumpfung führt.

Bei der altersspezifischen Betrachtung fällt auf, dass neben der in dieser Region mangels Hoch-/Fachhochschulen üblichen „Bildungswanderung“ bei den 18-25jährigen auch in anderen Motiv-/Altersgruppen vergleichbare Entwicklungen zu verzeichnen sind, wie in größeren Kleinstädten im Mittel (vgl. Abb. 1). Lediglich in den älteren Jahrgängen ab 50+ sind stärkere Abwanderungstendenzen zu erkennen, als dies im Durchschnitt einer vergleichbaren Kleinstadt der Fall.

Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass entsprechender Wohnraum für diese Altersgruppe, meist Paare oder Singles die kinderlos sind bzw. deren Kinder bereits aus dem Haus sind, besteht. Die v.g. Zielgruppe fragt – im Gegensatz zu jungen Familien – keine Ein- oder Zweifamilienhäuser nach, sondern investiert gerne in barrierefreie Wohnungen bzw. mietet diese an. Es ist damit u.a. die Zielgruppe, die mit dieser Planung angesprochen werden soll.

In dem Ortsteil Parsit, der siedlungsstrukturell nahtlos in den Ortsteil Bremen übergeht, leben gut 900 Menschen und damit etwa 7% der Bevölkerung Enses. In dem angrenzenden Ortsteil Bremen wohnen derzeit gut 3.460 Einwohnern, also knapp 30% der Bevölkerung des Gemeindegebietes Ense. Der Ortsteil Parsit liegt im Zentrum des Gemeindegebietes, südlich des zweitgrößten Ortsteiles Bremen. Bremen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 516 sowie der Landstraße 732, an der auch der Ortsteil Parsit liegt, und profitiert von der funktionierenden Versorgungsinfrastruktur des Ortsteiles.

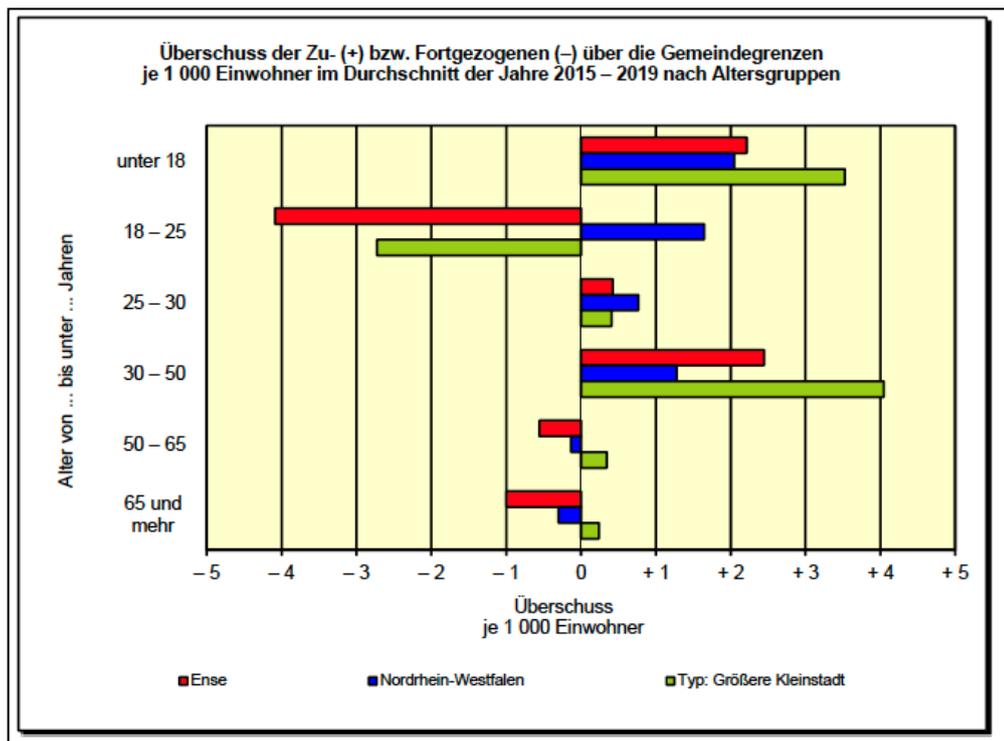


Abbildung 1: Wanderungsbewegungen 2015-2019 nach Altersgruppen  
Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 10/2020

Der Ortsteil Parsit übernimmt im Wesentlichen Wohnfunktionen und beheimatet darüber hinaus gewerbliche Bauflächen. Der unmittelbar angrenzende Ortsteil Bremen bietet auch wesentliche Angebote aus dem Einzelhandels- und Bildungssektor des Gemeindegebietes und beherbergt das Rathaus der Gemeinde.



Große Teile der gewerblichen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet werden unmittelbar nördlich und südlich des Ortsteiles Parsit – im Übergang zu den Ortsteilen Bremen und Höingen – vorgehalten.

Die räumliche Nähe zu wesentlichen Daseinsgrundfunktionen hat für den Ortsteil Bremen in der Vergangenheit im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung durchaus positive Folgen gehabt. Von dieser Lagegunst profitiert auch Parsit.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Südweg“ ist planungsrechtlich derzeit nach § 30 BauGB zu beurteilen, da ein bestehender Bebauungsplan existiert (vgl. Kap. 5 dieser Begründung). Dieser lässt die plankonforme Umsetzung des Vorhabens aufgrund der festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht zu. Daher besteht das Erfordernis zur Änderung des Planungsrechts, um die Planungsabsicht unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umsetzen zu können.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ense ist nicht erforderlich, da dieser die betreffenden Flächen als Gemischte Baufläche darstellt, in der die beantragten Nutzungen zulässig sind.

Mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Südweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Staffelgeschoss und insgesamt zwölf Wohneinheiten geschaffen werden, wobei die Erschließung unmittelbar über die bestehende Straße Südweg erfolgen soll.

Durch das entstehende Wohnraumangebot soll vor allem ortansässigen Bürgern aus dem Gemeindegebiet Ense und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, barrierefreie und energetisch den aktuellen Anforderungen entsprechende Wohnangebote zu erhalten. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

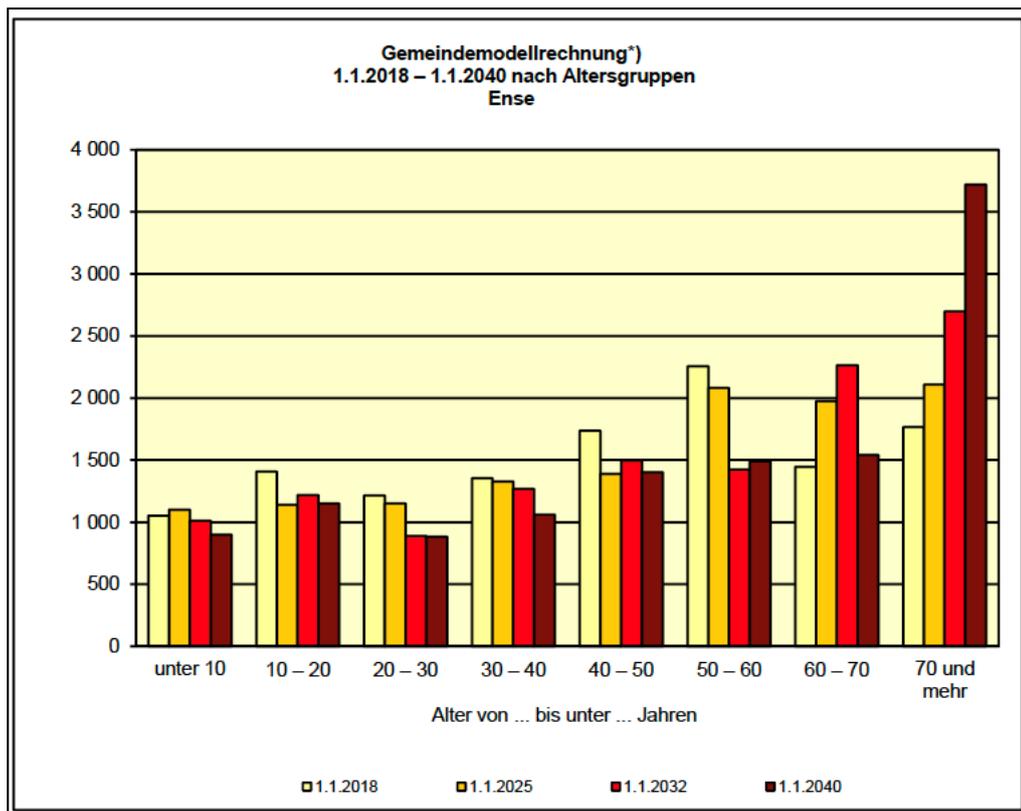


Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen (Basisvariante),  
Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 10/2020





**Abbildung 4:** Lage des Plangebietes auf Basis eines Luftbildes, Kreis Soest, 2020

Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet von gemischten Bauflächen bzw. eine gemischt genutzten Bebauung umgeben. Nach Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Landstraße 732 (Hauptstraße), weiter östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die nun mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Südweg“ angestrebte Bebauung bildet eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung für diesen derzeit brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Bereich. Die Planung sieht eine Nachverdichtung bzw. Konversion einer mindergenutzten, integriert gelegenen Fläche vor und berücksichtigt damit den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der im Baugesetzbuch formuliert ist.

Derzeit stellt der Planbereich sich als gewerbliche Brachfläche dar.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1.950m<sup>2</sup>. Davon sind:

- Gemischte Bauflächen (MD) ca. 1.320m<sup>2</sup>
- Stellplatzfläche ca. 530m<sup>2</sup>
- Grünfläche ca. 100m<sup>2</sup>

• SUMME:	ca. 1.950m <sup>2</sup>
----------	-------------------------



Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

**Gemarkung:** Parsit  
**Flur:** 1  
**Flurstücke:** 554 und 617

#### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ein Ziel der Stadtentwicklung in der Gemeinde Ense ist es, ausreichende Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen, die einerseits am Markt verfügbar und andererseits finanziell attraktiv sind. Unter anderem durch diese Baulandpolitik soll sich Ense unter Berücksichtigung städtebaulicher, wirtschaftlicher, verkehrlicher und ökologischer Ziele als attraktive Gemeinde – sowohl für die Einwohner als auch für Zuzügler – im Wettbewerb der Kommunen profilieren und entwickeln.

Laut aktueller Prognose von it.nrw (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Ense entgegen dem landesweiten Trend bis auf weiteres nahezu stabil bleiben. Bis 2025 soll die Bevölkerung demnach geringfügig um ca. 0,3 % gegenüber dem Stand 2018 zunehmen, bis 2040 um 0,7% gegenüber dem Stand im Jahr 2018 abnehmen.

Darüber hinaus weist die Gemeinde in den letzten Jahren (seit 2013) einen positiven Wanderungssaldo auf, was relativ untypisch für die ländlichen Bereiche im östlichen NRW ist. Gerade die Bevölkerungsgruppe der 25-30jährigen wird laut Prognose im Kommunalprofil von it.nrw in der Gemeinde Ense bis 2020 noch weiter steigen. Gleichzeitig zeigen die Wanderungsstatistiken unterdurchschnittliche Salden bei den über 50-jährigen, was deutlich macht, dass für diese Altersgruppe keine bzw. zu wenig geeigneten Wohnraumangebote vorhanden sind.

Die v.g. Bevölkerungsgruppe ist oftmals alleinstehend oder lebt als Paar. Neben kinderlosen Paaren beinhaltet sie auch solche, deren Kinder inzwischen nicht mehr zu Hause leben. Vor diesem Hintergrund verkaufen diese Klienten oftmals ihre ehemals als Familie genutzten Häuser, um in weniger unterhaltungsintensive Wohnungen zu ziehen. Ob dies als Eigentum oder zur Miete erfolgt, ist im Hinblick auf die bauliche Ausprägung dabei nebensächlich. Prägend ist vielmehr, dass die Wohnungen einen niedrigerenergetischen Standard aufweisen und barrierefrei, gern auch angereichert mit Service-/Hausmeisterdienstleistungen sind.

Die vorstehenden Aspekte betreffen auch die Ortsteile Parsit und den benachbarten Ortsteil Bremen mit derzeit etwa zusammen etwa 4.400 Einwohnern. Die rege Nachfrage nach Wohnbauangeboten hält in der gesamten Gemeinde Ense und somit auch im Ortsteil Parsit weiterhin an. Baugebieten, die in der jüngeren Vergangenheit erschlossen wurden, bieten oftmals lediglich die Voraussetzungen für Ein- oder Zweifamilienhäuser, die – wenn überhaupt – lediglich Einliegerwohnungen vorsehen. Das nun geplante Objekt soll daher zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Wohnungen im Gemeindegebiet dienen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss und insgesamt zwölf Wohnungen geschaffen werden. Hierzu soll ein Dorfgebiet (MD) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Durch den Vorhabenbezug werden die Planinhalte konkretisiert.

Die Bebauung an dieser Stelle bietet sich sowohl siedlungsstrukturell als auch funktional an. Sie stellt eine homogene und flächenmäßig maßstäblich angepasste Nachverdichtung der Bebauung im Südosten des Ortsteiles dar. Negative Auswirkungen auf dorf- und landschaftsästhetische Belange werden somit weitgehend minimiert. Dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Auch die vorgegebene Prüfung alternativen Flächen stellt klar, dass eine andere, gleichermaßen zur Zielerreichung geeignete Fläche in Parsit nicht existiert.



Konkretes Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Parsit. Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils werden bei der Planung berücksichtigt. Durch die Wohnungen soll vor allem ortansässigen Bürgern aus der Gemeinde Ense die Möglichkeit gegeben werden, eine barrierefreie, moderne Wohnung zu beziehen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Mietwohnungsbau bzw. dem Erwerb von Eigentumswohnungen; Möglichkeiten für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen.

Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen. Durch die klar definierten Planinhalte bietet sich die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes demnach folgende

*übergeordnete Ziele:*

- Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Ense als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- Stärkung der Ortsteile Parsit und Bremen einschl. der infrastrukturellen Einrichtungen
- Nachnutzung einer Brache im Südosten des Ortsteiles Parsit

*konkrete Zielsetzungen:*

- Schaffung von zwölf attraktiven Wohnungen
- Nachverdichtung in einem derzeit von städtebaulichem Missstand gekennzeichneten Bereich

## **5. Bestehendes Planungsrecht**

Seit Januar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem neuen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

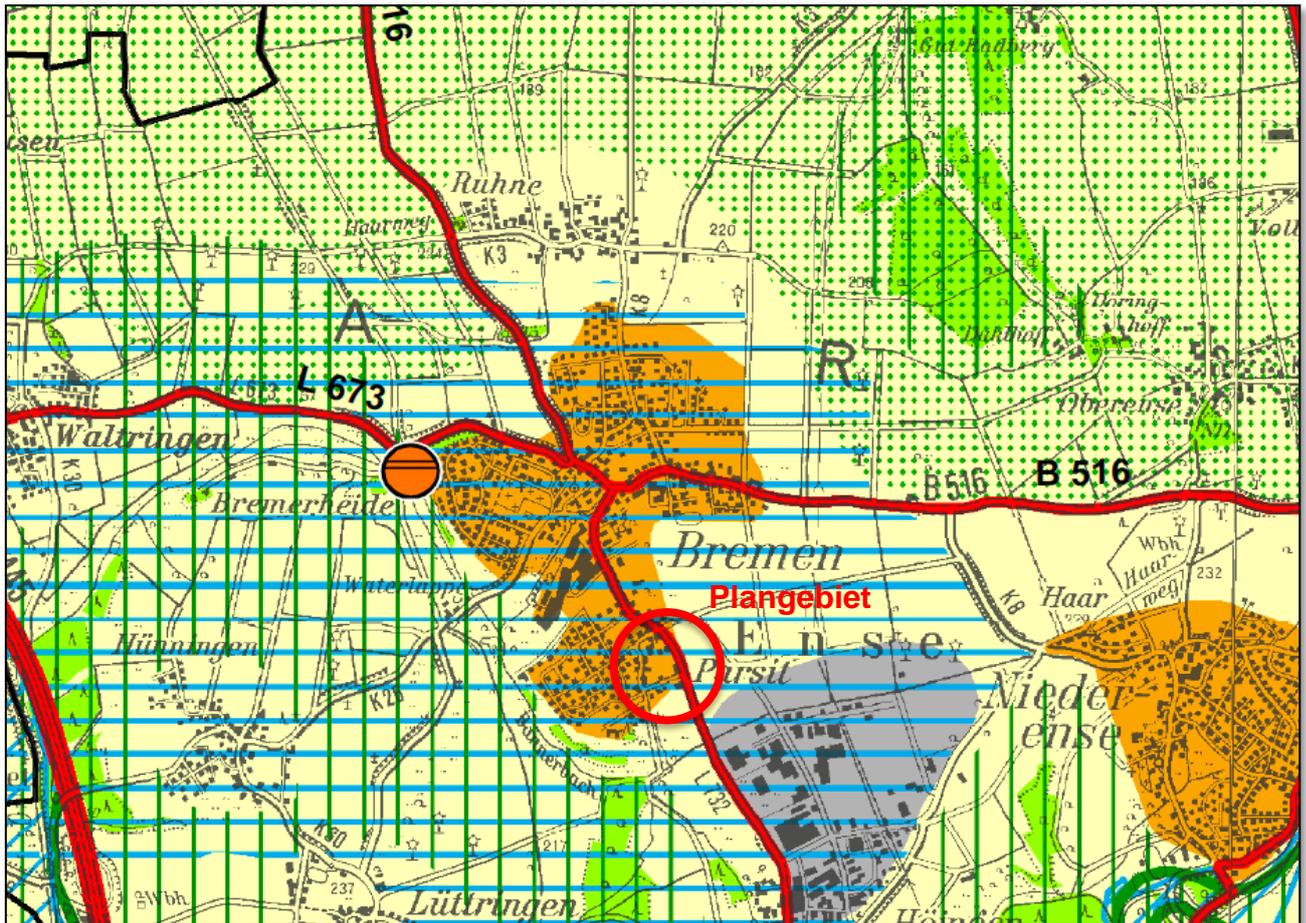
Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Gemeindegebiet Ense relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) ist seit März 2012 rechtswirksam.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan bezieht sich von seinem Wesen her ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und berücksichtigt somit die Vorgaben des Regionalplanes (*vgl. Abb. 5*). Der Regionalplan enthält darüber hinaus für den Bereich die Darstellung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense stellt das Plangebiet bereits Gemischte Baufläche (MD). Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen keine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ense erforderlich (*vgl. Abb. 6*).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 127 „Südweg“ wird daher aufgrund der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG). Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Regionalplan Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, 2012

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes schließen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense weitere Gemischte Bauflächen (MD) an. Östlich befindet sich die Verkehrsfläche der Landstraße, darüber hinaus schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ ist für die betreffenden Grundstücke ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt (vgl. Abb. 7). Zudem ist eine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt, eine offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss limitiert. Das geplante Vorhaben ist nach diesen Festsetzungen nicht umsetzbar, was eine Änderung des Planungsrechtes in Form des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erforderlich macht.

Die mittels dieser Planänderung planungsrechtlich abzusichernde Wohnbebauung bildet eine städtebaulich und siedlungsstrukturell maßstäbliche und homogene Arrondierung der Bebauung in diesem Bereich Bremens.

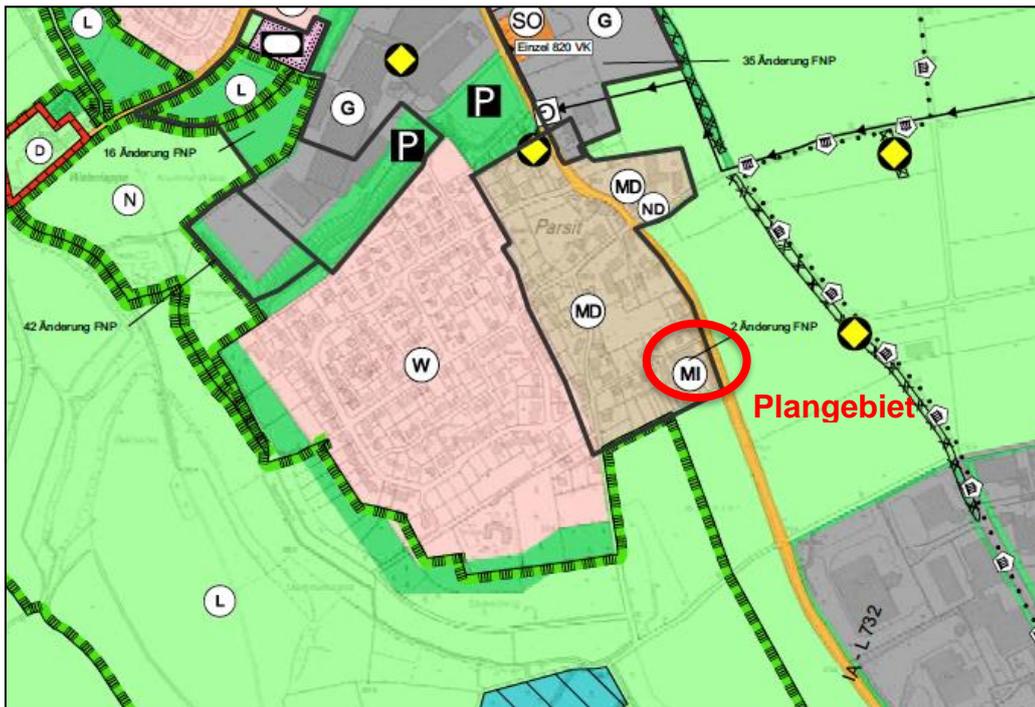


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense, Ortsteil Parsit

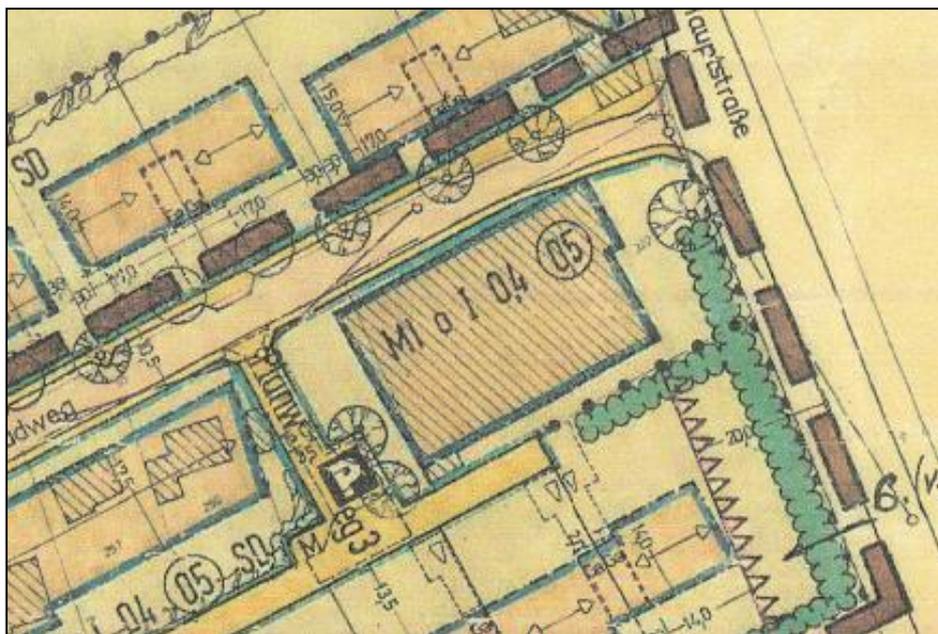


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“, Ortsteil Parsit



## 6. Städtebauliches Konzept, Vorhabenbezug

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche bzw. erschließungstechnische Konzept orientiert sich ausschließlich an der Objektplanung. Daher erscheint die planungsrechtliche Absicherung über einen Vorhabenbezug sinnvoll.

Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem zusätzlichen, zurückspringendem Staffelgeschoss. Insgesamt sollen in dieser Form zwölf Wohnungen entstehen. Darüber hinaus werden insgesamt 26 PKW-Stellplätze und zusätzlichen Fahrradstellplätze geschaffen (vgl. Abb. 8-11). Die vorhabenbezogenen Planungsinhalte werden durch die Vorhabenpläne, die Teil des Bebauungsplanes sind, dargestellt.

Die Nutzung der Grundstücksbereiche macht keine Erweiterung der öffentlichen technischen Infrastruktur in Form von Erschließungsstraßen bzw. von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Insgesamt wird durch die gewählte Erschließungskonzeption eine städtebaulich homogene Entwicklung des gesamten Bereiches erreicht.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Erfordernissen des geplanten Baukörpers, berücksichtigen dabei aber die städtebaulichen Strukturen der Baugebiete im Umfeld. Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften wird insgesamt eine homogene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erreicht werden. Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Arrondierung im Südosten des Enser Ortsteiles Parsit dar.

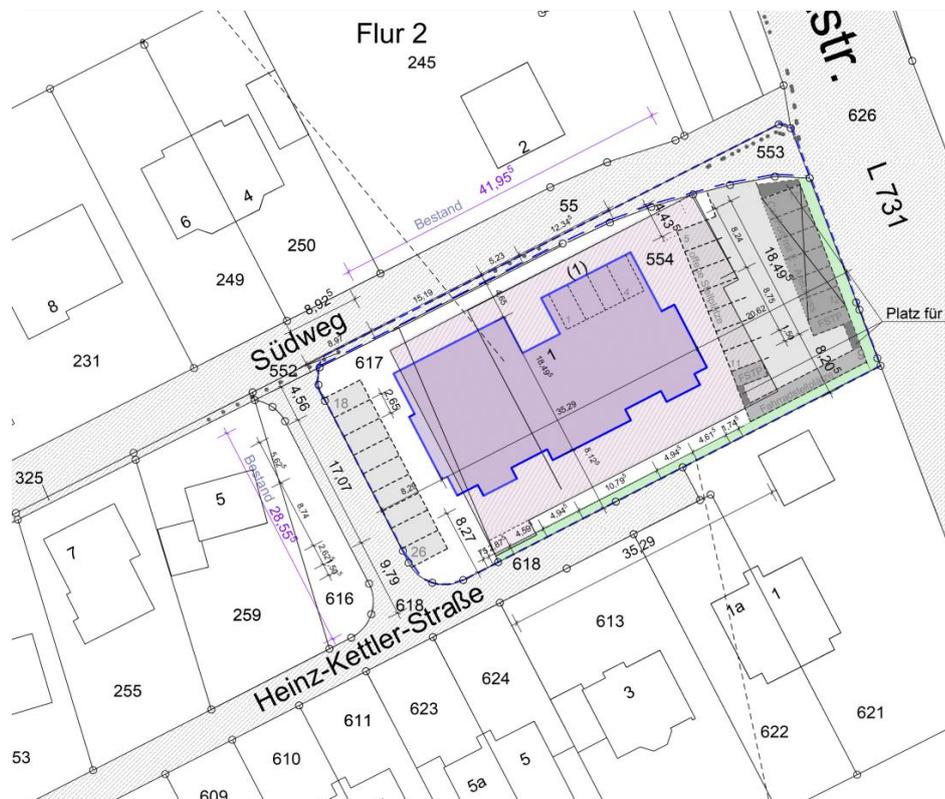
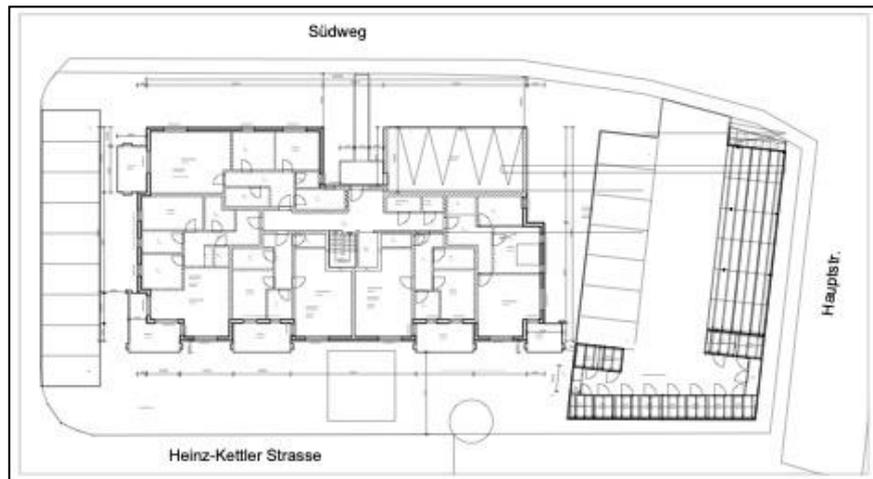
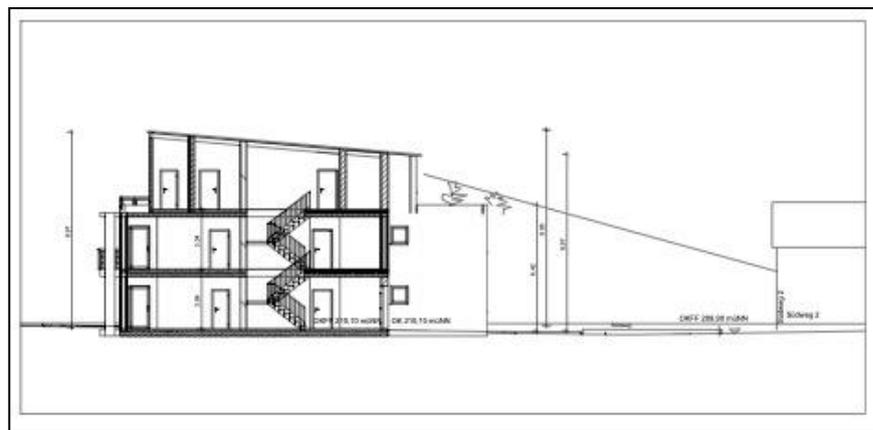


Abbildung 8: geplantes Nutzungskonzept (Lageplan)



**Abbildung 8:** geplanter Grundriss



**Abbildung 10:** geplanter Schnitt



**Abbildung 11:** geplante Ansicht (Süd)



## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **7.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Als Art der baulichen Nutzung wird, auch resultierend aus der vorbereitenden Bauleitplanung, ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, welches der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnraum im Ortsteil Parsit dienen soll.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Zugelassen werden aufgrund der Planintention lediglich „sonstige Wohngebäude“.

Aufgrund des Vorhabenbezuges und des klar abgegrenzten Planungsraumes bzw. der Planungsintention werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für unzulässig erklärt.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage und des städtebaulichen Umfeldes sowie des Vorhabenbezuges Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sich diese ebenfalls nicht in das Nutzungsgefüge integrieren lassen.

Auf eine Wohneinheitenbegrenzung wird verzichtet, da die ansonsten angestrebte Verdichtung unterbunden würde. Zudem ist durch den Vorhabenbezug die Zahl der Wohneinheiten mit zwölf klar definiert.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

---

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten bzw. dem Ursprungsplan und greift diese auf. Die Grundflächenzahl beträgt mischgebietstypisch 0,6. Das in einem Mischgebiet angestrebte höhere Verdichtungsmaß somit ermöglicht.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO beträgt 1,0, ebenfalls ein mischgebiets-typischer Wert bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit. Darüber hinaus wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgegeben, um sich an der umgebenden Bebauung bzw. dem geplanten, sich einfügenden Vorhaben zu orientieren. Die Vorgaben resultieren an der Planungsabsicht, ein bzgl. der Höhenabwicklung von der Straße aus betrachtet möglichst homogenes Bild – auch unter Bezug auf die Festsetzungen in der Umgebung zu erreichen.

Auch wenn über die Geschossigkeit sowie den Gestaltungsvorschriften zu Gebäudehöhen ausreichende Regelungen getroffen sind, um für ein städtebaulich homogenes Bild mit der vorhandenen baulichen Umgebung zu sorgen, wird die additive Festsetzung der Geschossflächenzahl im Sinne der Einheitlichkeit der baurechtlichen Regelungen für sinnvoll erachtet. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt. Durch die weitgehende Übernahme der v.g. Maße der baulichen Nutzung aus den angrenzenden Baugebieten wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches unterstützt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m ab Straßenverkehrsfläche (Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie) und orientiert sich damit ebenfalls an der bestehenden Bebauung im Umfeld. Die vorstehende Regelung zielt darauf ab, dass die öffentliche Wahrnehmung der



Höhenabwicklung insbesondere von der Erschließungsstraße, d.h. vom öffentlichen Raum aus erfolgt. Diesem wird durch die Bezugnahme der Höhen auf das Straßenniveau – auch im Abgleich mit dem baulichen Umfeld – Rechnung getragen.

Die Vorschrift zur maximalen Gebäudehöhe dient gemeinsam mit den Vorgaben zur Geschossigkeit der möglichst homogenen Höhenabwicklung der Bebauung. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der First.

### **7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen**

---

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch den Vorhabenplan wird deutlich, dass ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten zulässig ist.

Durch diese Festsetzungen wird der orts- und mischgebietstypischen, leicht verdichteten Bauweise Rechnung getragen und gleichzeitig die städtebaulich in dieser Lage vorhandene Nutzung aufgenommen.

Somit wird durch die v.g. Festsetzungen in Kombination mit den Maßen der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Firsthöhe) die durch die Planung gewünschte Möglichkeit zum Bau von Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerhalb des Gebietes gegeben. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen Personengruppen sein, die Miet- bzw. Eigentumswohnungen nachfragen. Für junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren möchten, wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Dimension des geplanten Objektes sowie an den Straßenverläufen. Hierdurch wird die städtebaulich geordnete Entwicklung in Form einer Straßenrandbebauung fortgeführt, die sich in den angrenzenden Bereichen – überwiegend ebenfalls durch entsprechende planungsrechtliche Unterstützung – entwickelt hat.

Innerhalb der überbaubaren Fläche erfolgt im Bereich des Staffelgeschosses eine Begrünung auf Oberkante Obergeschoss.

### **7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung**

---

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen und das geplante Objekt näher zu definieren werden baugestalterische Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften getroffen. Diese werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW übernommen.

#### Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für das Plangebiet wird die absolute Gebäudehöhe auf max. 10,00 m in festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

#### Dachformen, Dachneigung

Als Dachform ist aufgrund des Vorhabenbezuges nur ein Pultdach zugelassen. Die Dachneigung beträgt 5° und ist damit ebenfalls aufgrund der vorhabenbezogenen Ausrichtung der Planung klar definiert.



### 7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

---

Ein weiteres Planzeichen ist u.a. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen Bereich, um die gewünschte Bebauung planungsrechtlich und erschließungstechnisch zu ermöglichen. Sie umfasst das für die Errichtung des Mehrfamilienhauses einschl. der Stellplätze und Nebenanlagen zur Verfügung stehende Grundstück.

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung berücksichtigt die bestehenden Erschließungsanlagen optimal. Ein Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Lediglich private Erschließungsanlagen in Form von Zufahrten und Stellplätzen werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

### 7.2.1 Äußere Erschließung

---

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landstraße 732 „Hauptstraße“ bzw. den von hieraus nach Osten abzweigenden „Südweg“, an dem das Plangebiet unmittelbar gelegen ist.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht von Süden über die „Heinz-Kettler-Straße“, die an den Südweg angebunden ist.

Die Zuführungsstraßen sind bereits bis zum Endausbau realisiert worden und somit vorhanden. Die v.g. Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können. Die Anbindung an die Landstraße 732 ist ausreichend ausgebaut und bedarf keiner Überplanung.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch die fußläufig erreichbare, nordöstlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Parsit“ und die dort verkehrenden Buslinie R 43, 511, 513 und N6 der RLG gewährleistet.

### 7.2.2 Innere Erschließung

---

Eine innere verkehrliche Erschließung ist aufgrund der Lage an der bestehenden Straße Südweg nicht erforderlich. Die bestehenden Infrastrukturen werden bestmöglich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes werden nördlich, westlich und vor allem östlich des Gebäudes private Stellplätze für die Bewohner des Objektes angelegt. Die westlichen und östlichen Stellplatzflächen werden dabei planungsrechtlich gesichert, da es sich um große Flächenanteile handelt.

Innerhalb des Stellplatzbereiches SP 1 sind lediglich Stellplätze für den Motorisierten Individualverkehr vorgesehen.

Innerhalb des Stellplatzbereiches SP 2 sind neben (teilweise überdachten) Stellplätzen für den MIV auch Fahrradabstellplätze und andere Nebenanlagen zugelassen.

## 7.3 Natur und Landschaft

---

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Die Realisierung der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichten Bebauung stellt jedoch keinen Eingriff in Natur und



Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen wäre, da es sich um einen bereits bebauten und planungsrechtlich als Bauland dargestellten Bereich handelt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des seit 03.08.2006 rechtskräftigen Landschaftsplanes V „Wickede-Ense“ des Kreises Soest.

Unabhängig davon wird ist den Verfahrensunterlagen ein Umweltbericht beigelegt, der sich mit den Folgen der Planung auf die Umwelt befassen. Im Umweltbericht ist als separater Bestandteil des Verfahrens beigelegt. Hier werden Aussagen des Landschaftsplanes näher erläutert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der Kompensationsanspruch sowie Ausgleichsmaßnahmen benannt.

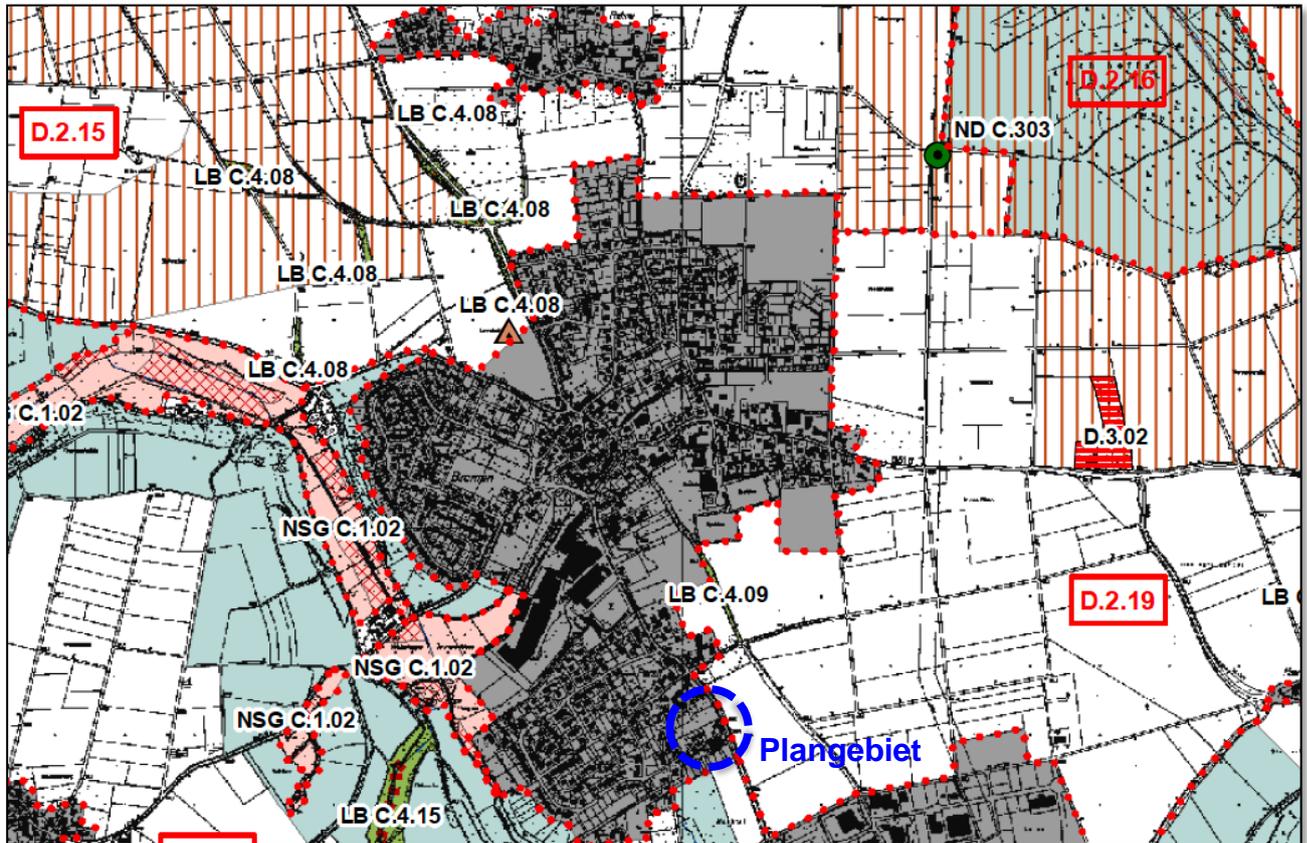


Abbildung 10: Auszug aus dem Landschaftsplan V „Wickede-Ense“ des Kreises Soest

Als Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ist vorgesehen Schnitthecken anzulegen. Als Gehölze können Arten wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie Ovalblättriger Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), verwendet werden. Grundsätzlich sind für die Heckenpflanzung nur strauchartig wachsende Gehölze zu verwenden, die auf Grund ihrer Wuchsform und Schnittverträglichkeit für Hecken geeignet sind und speziell dafür angezogen wurden. Im Plangebiet sollen acht Einzelbäume der Vorschlagsliste (einheimische Laubbäume) angepflanzt und dauerhaft zu erhalten werden. Als Baumarten können folgende Arten verwendet werden: Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“, Mehlbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus communis*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Pflaume (*Prunus domestica*).

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung der anfallenden Niederschläge sind die offenen Stellplätze im westlichen Plangebiet (SP1) mit Porenpflaster in Kies- oder Splittbett, Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen oder ähnlichen Materialien herzustellen, dessen Versiegelungsgrad max. 50 % beträgt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist separater Teil den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und beigelegt. Grundsätzlich gilt:

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen



müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist in diesen Fall die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig

#### **7.4 Immissionsschutz**

---

Mit den umliegenden Mischgebieten befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen sind im Plangebiet aufgrund der Nutzung und der Umgebungsbebauung nicht erforderlich. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, aufgrund der Abstände auch nicht durch die südlich und nördlich befindlichen Gewerbegebiete.

Aus den umliegenden Straßen resultieren keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte. Durch die im Umfeld Parsits gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die jedoch ebenfalls im Rahmen des Hinnehmbaren liegen.

#### **7.5 Ver- und Entsorgung**

---

##### **7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG**

---

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Baugebiete im Umfeld entwässern im Mischsystem. Das Niederschlags- und Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in das bestehende Kanalsystem nach Norden, zum Südweg, geführt. Da es sich lediglich um einen Ersatzneubau an dieser Stelle handelt ist eine Entwässerungsplanung entbehrlich.

Über die bestehenden Kanäle wird das Abwasser zur Kläranlage Ense-Bremen geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

##### **7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung**

---

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind vom Südweg aus entsprechend zu erweitern.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für die Wohngebiete im Ortsteil Parsit 800 l/min (= 96 Kubikmeter/2h) und sollte vom Netzbetreiber aus dem bestehenden öffentlichen Leitungsnetz in der v.g. Größenordnung zur Verfügung gestellt werden.

##### **7.5.3 Strom- / Gasversorgung**

---

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem/den zuständigen Unternehmen abgestimmt.



#### 7.5.4 Abfallentsorgung

---

Die Abfallentsorgung wird von der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist das Abfallwirtschaftszentrum Werl, deren Betreiber die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH ist.

Innerhalb des Plangebietes werden nach Bedarf entsprechende Tonnen für Papier und Pappe (blaue Tonne), Biomüll (grüne Tonne), Restmüll (graue Tonne) und gelbe Säcke für Kunststoff- und Metallabfälle an alle Haushalte ausgeliefert.

#### 7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

---

Zur Entsorgung des anfallenden Bauschutts können folgend aufgeführte Deponien angefahren werden:

1. Abfallwirtschaftszentrum Geseke (Boden- und Bauschuttdeponie)
2. Abfallwirtschaftszentrum Anröchte (Bodendeponie)
3. Abfallwirtschaftszentrum Werl (auf Anfrage)

#### 7.6 Belange des Denkmalschutzes / Geologie

---

Bei Bodeneingriffen können weiterhin Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Gemeinde Ense als Untere Denkmalbehörde, Am Spring 4, 59469 Ense und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### 7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

---

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist innerhalb des Geltungsbereiches der Planung keine als „Altablagerung (AA)“ oder „Altstandort (AS)“ bezeichnete Fläche verzeichnet. Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sind somit innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht bekannt. Gleichwohl ist grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich der Kampfmittel geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Gemeinde Ense als Ordnungsbehörde, die Polizei oder die Feuerwehr zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst anfordern kann.



## 8. Durchführung, Kosten und Zeitplan

---

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Abbruch und Baufeldfreimachung
- Bau des Objektes und der Außenanlagen

Der Bau erfolgt privat. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt ebenfalls privat mit dem Ziel die Einwohnerstruktur durch Vergabe an Ortsteil- oder Ortsansässigen zu stärken.

59846 Sundern, im November 2021

---

Der Aufsteller

59469 Ense, im August 2021

Der Bürgermeister

---

Vertreter der Gemeinde Ense