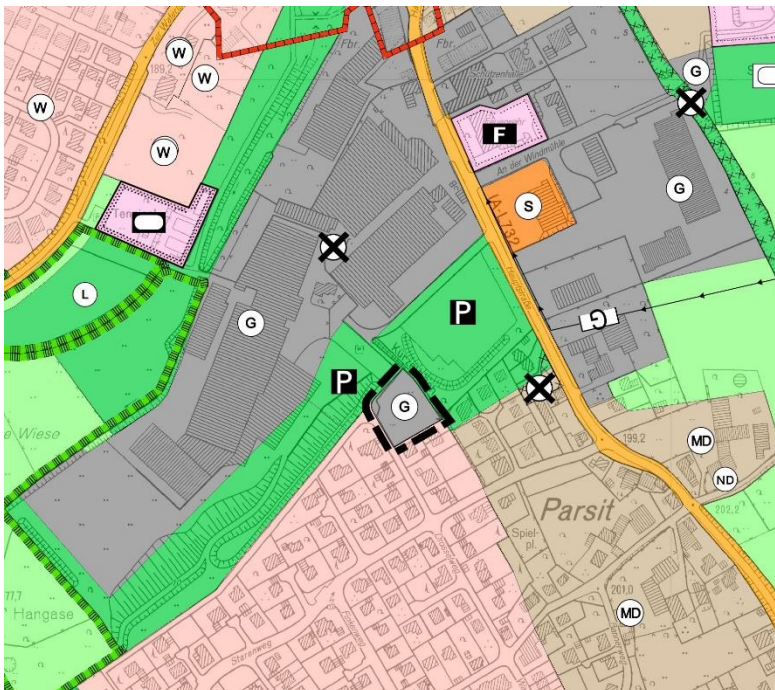




Begründung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans „Parkdeck Firma Pauli“



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

-Feststellung-

02/2023



INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3 Übergeordnete Vorgaben	4
4 Änderungsinhalte	4
5 Sonstige Belange	6
5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
5.2 Altlasten	6
5.3 Bodenschutz	7
5.4 Immissionsschutz.....	7
5.5 Verkehr	8
5.6 Ver- und Entsorgung	8
6 Umweltbelange / Artenschutz	8
7 Monitoring	9

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ OT Parsit in Verbindung mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, Oktober 2022

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ OT Parsit in Verbindung mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, August 2021

Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten „Untersuchung des durch die Nutzung des geplanten Parkdecks im Bereich benachbarter Wohnhäuser zu erwartenden Geräuschimmissionen“, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann, Dortmund, August 2022



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Firma Franz Pauli GmbH & Co. KG hat einen Antrag gestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkdecks mit Sozialräumen und Photovoltaik zu schaffen.

Das Vorhaben soll auf dem Grundstück Flur 1, Flurstück 318 der Gemarkung Parsit realisiert werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planfläche liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Parsit-Nord“. Hier ist die Fläche als landwirtschaftlich genutztes Grün festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Parsit-Nord“ in diesem Bereich ersetzt. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans muss zusätzlich im Rahmen der 86. Änderung der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense geändert werden. Die Wohnbaufläche wird in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Die betrieblich angespannte Parkplatzsituation soll durch den Bau eines Parkdecks im Erdgeschoss entspannt werden. Die Zufahrt zum Parkdeck soll über das Betriebsgrundstück der Firma Franz Pauli GmbH & Co. KG erfolgen. Der vorhandene Fußweg vor dem Grundstück ab dem Drosselweg bleibt bestehen. Die topografische Situation des Grundstücks ergibt, dass die Bebauung des Erdgeschosses an der Grundstücksgrenze am Drosselweg nur als Keller wahrgenommen werden kann. Die geplante Höhe der Bebauung des Parkdecks über dem Drosselweg beträgt hier ca. 40 cm. Die erforderlichen Zuluftöffnungen des Parkdecks sind auf den zur Wohnbebauung abgewandten Seiten eingeplant. Im vorderen Bereich der Bebauung zum Fußweg hin sind im Obergeschoss für alle Mitarbeiter des Betriebes neue Sozialräume geplant.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ und die 86. Änderung des Flächennutzungsplans finden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB statt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,29 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich im Ortsteil Parsit am nördlichen Ende des Drosselwegs. Westlich und südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Direkt östlich wird das Plangebiet durch den Kürzelbach begrenzt. Nördlich schließen Gewerbeflächen der Firma Franz Pauli GmbH & Co. KG an.



Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Nutzungszielen.

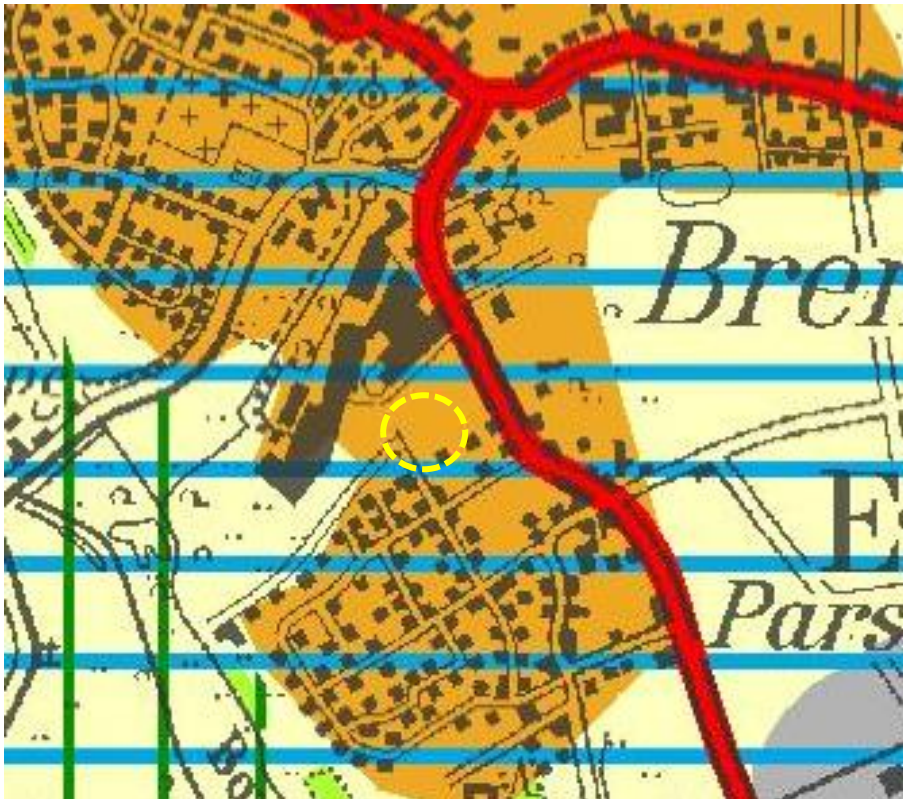


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

4 Änderungsinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Im Zuge der 86. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche zukünftig als gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.



Begründung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans „Parkdeck Firma Pauli“

Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 125 „Parkdeck Fira Pauli“ den geplanten Darstellungen der 86. Flächennutzungsplanänderung, so dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

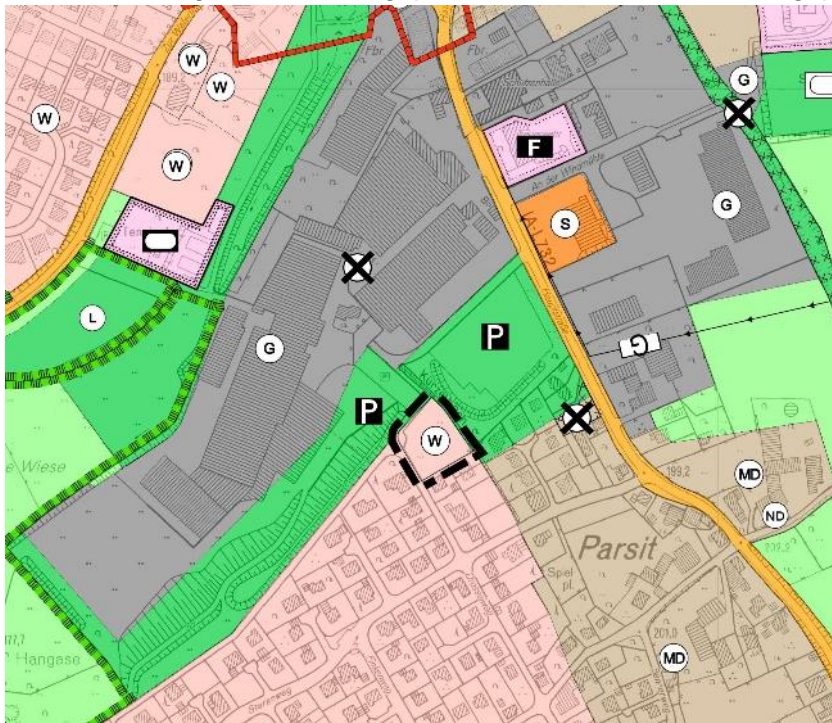


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Ense mit Änderungsbereich; ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Ense)

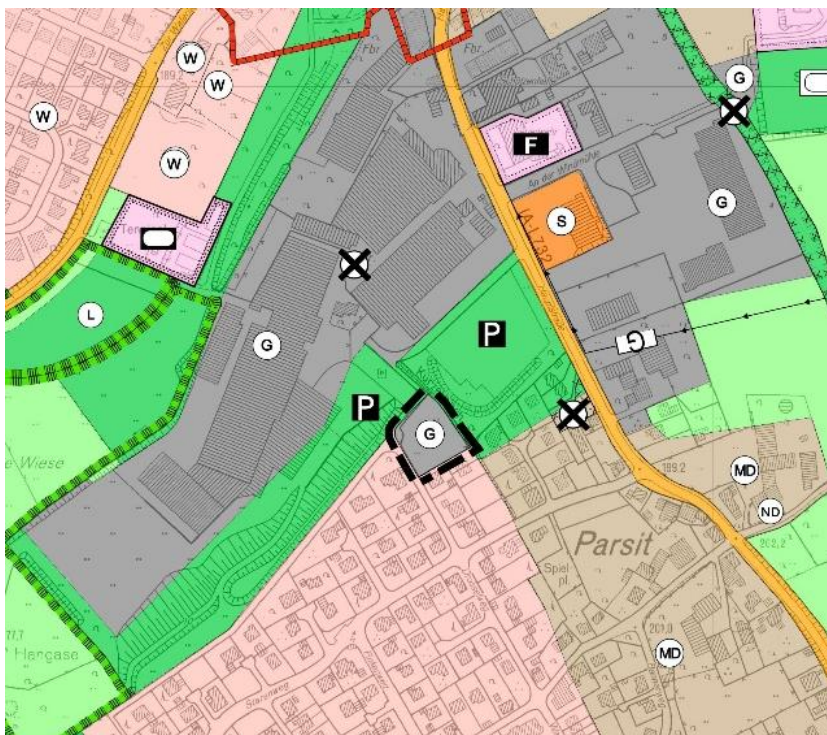


Abbildung 3: geplante Änderung der Darstellung im FNP der Gemeinde Ense; ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Ense; eigene Darstellung)



Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 08.09.2021, Az.: 32.09.03.01-002/2021-002 durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den vorhabenbezogenen 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) 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 NW). 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 NW).

5.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



5.3 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Bei einer Bodenverwertung z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. Der Antrag ist bei der am Aufbringungsort örtlich zuständigen Behörde zu stellen.

Für den abgetragenen Boden ist dem SG Bodenschutz des Kreises Soest der Verbleib nachzuweisen (s. Meldung über den Verbleib von Bodenmassen, Anlage 1)

Bodenverdichtungen von Zufahrts- und Arbeitsflächen (Lagerhaltung, etc.) sind nach Ende der Bautätigkeit zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Bodenwasserhaushaltes und der Wiederherstellung der Bodenstruktur mit geeignetem Gerät und im erforderlichen Umfang zu beseitigen. Für den Oberbelag werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen. Eine Tieflockerung der in Anspruch genommenen Baustellenabschnitte mit anschließender Bepflanzung mit Tiefwurzlern wird angeraten.

5.4 Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Parkdecks entsteht ein potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung. Um hier genaue Aussagen zu erhalten, wurde durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dieses ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, durch die Nutzung des geplanten Parkdecks und der geplanten 6 Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge die festgesetzten Immissionsrichtwerte um mind. 11 dB(A) unterschritten werden. Auch ein Erreichen oder Überschreiten der nach TA Lärm maximal zulässigen Spitzenschallpegel ist nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Konfliktsituation ist durch die Nutzung des Parkdecks daher nicht zu erwarten (vgl. S. 32 des Gutachtens).

Ebenso kann eine Belästigung durch Blendung der Nachbarn durch Autoscheinwerfer ausgeschlossen werden. Die Lüftungsöffnungen zur Ostseite haben eine Brüstungshöhe von 1,00m. PKW-Fahrzeugscheinwerfer sind je nach Fahrzeugtyp in einer Höhe von 50 bis 90cm angebracht. Somit sind die Scheinwerfer durch die Brüstungen abgedeckt. Das Parkdeck ist geplant auf einer NN-Höhe von 189,50, das nächstgelegene Gebäude Lerchenweg 7 hat an der Grundstücksgrenze eine NN-Höhe von 190,80m: Höhenunterschied 1,30. Deshalb kann es auch hier nicht zu einer Blendung kommen. Durch den Einbau von schallgedämpften Lüftungsgittern auf der Ostseite wird eine Blendung zusätzlich verhindert.



5.5 Verkehr

Durch die Schaffung eines Parkdecks wird die angespannte Parkplatzsituation der Firma Franz Pauli GmbH & Co. KG entspannt. Die Zufahrt zum geplanten Parkdeck erfolgt über das Firmengelände, welches über die Hauptstraße erschlossen ist. Eine Erhöhung des Verkehrs im Drosselweg und des angrenzenden Wohngebiets ist daher nicht zu erwarten. Die Schaffung neuer Parkplätze auf dem Firmengeländer wird vielmehr dazu führen, dass etwaige Parkraumsuchverkehre in der Umgebung vermieden werden.

5.6 Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom ist es notwendig, dass entsprechende Leitungen im Rahmen der Erschließung des neuen Parkdecks mit Büro- und Sozialräumen ins Gebiet geführt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind daher rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk, Soester Straße 65, 59597 Erwitte, die Strom- und Gasversorgung durch die Westnetz GmbH sowie die Telekommunikation durch die Deutsche Telekom sicherzustellen zu sein. Die Abfallentsorgung wird über den örtlich zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das vorhandene Schmutzwasser kann an vorhandenen Kanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist dem bestehenden Regenwasserkanal zu zuleiten. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6 Umweltbelange / Artenschutz

Für dieses FNP-Änderungsverfahren und für das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Ergebnis des Umweltberichts

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ in Verbindung mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für



die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen.

Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 125 „Parkdeck Firma Pauli“ in Verbindung mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense hat unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeiner Hinweis:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

7 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Ense. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

Das Monitoring bezieht sich insbesondere auf erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen können. Ferner sind



Begründung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans „Parkdeck Firma Pauli“

Überwachungen zur frühzeitigen Ermittlung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Februar 2023

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Ense
Der Bürgermeister

Ense, den

.....

H:\Projekte\609-Franz Pauli GmbH, Ense\001-00 B-Plan Erweiterung Parkdeck + FNP\04
Genehmigung\Begründung_FNP_Feststellung (Febr 2023).docx