

Stadt Ennepetal

**Bebauungsplan Nr. 1
„Am Büttenberg“
11. Änderung**

Ennepetal-Büttenberg

**Begründung zur 11. Änderung
des Bebauungsplans**

Oktober 2007

Auftraggeber:

**G&S CityProjekt GmbH
Heinrich-Berns-Str. 22, 45219 Essen**

Auftragnehmer:

**MIELE Architekten + Stadtplaner
Im Klosterkamp 30, 58119 Hagen**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.	Prüfung von Standortalternativen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Planungsgrundlagen	6
4.1	Gebietsentwicklungsplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5.1	Städtebauliche Strukturen	6
5.2	Denkmalschutz	7
5.3	Schadstoffbelastungen und Kampfmittelrückstände	7
6.	Planungsinhalt	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
6.2	Stellplätze und Nebenanlagen	8
6.3	Öffentliche Spielflächen	9
7.	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Allgemeine Ver- und Entsorgung	9
7.2	Abwasserkanalisation	9
8.	Umgang mit dem Niederschlagswasser	9
8.1	Rechtliche Grundlagen	9
8.2	Örtliche Situation	9
8.3	Minimierung der Versickerung	10
8.4	Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit	10
9.	Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung	11
10.	Bodenordnung	11
11.	Altlasten	11

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Planbereich liegt im Ennepetaler Ortsteil Büttenberg innerhalb des rechtsverbindlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Büttenberg“. Die Fläche ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und wurde bis heute für eine kirchliche Gemeinbedarfsnutzung vorgehalten. Weil das Grundstück für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird, soll auf der zentral gelegenen Fläche eine Wohnbebauung mit 8 Einfamilienhäusern realisiert werden. Darüber hinaus hat die Stadt Ennepetal eine ca. 500 qm große Grünfläche erworben.

Zielsetzungen für die 11. Änderung des Bebauungsplans sind die Umwidmung der heutigen Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche und die planungsrechtliche Sicherung eines heute bereits bestehenden Kinderspielplatzes durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Für die Festsetzung der genannten Nutzungen an diesem Standort sprechen die folgenden Gründe:

- die bereits vorhandene äußere Erschließung (Straße, Fußwege, Leitungen und Kanalisation)
- die bauliche Arrondierung der in der Umgebung liegenden Wohnnutzungen,
- die zentrale Lage und relative räumliche Nähe zu einem Ortsteilzentrum mit mehreren kleineren Läden für den täglichen Bedarf,
- der Schutz des Außenbereichs gem. § 35 BauGB durch die Nutzung dieses integrierten und bereits erschlossenen Standorts,
- das Fehlen von anderen geeigneten Standorten bzw. Ersatzgrundstücken mit ähnlich günstigen Voraussetzungen.

Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Büttenberg“ im Sinne des § 1 Abs. 3 und gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Einleitung des Verfahrens wurde vom Rat der Stadt Ennepetal am 24.05.2007 beschlossen.

Der neue § 13a BauGB zielt mit den Bebauungsplänen der Innenentwicklung insbesondere auf die Umstrukturierung, Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen ab. Die 11. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Büttenberg“ entspricht genau dieser Zielsetzung des Gesetzgebers, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB das geeignete Instrument für die Bebauungsplanänderung ist.

Gemäß § 13a BauGB sind neben der Wiedernutzbarmachung weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen zu erfüllen, die im Folgenden näher erläutert werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gem. § 13a Abs. 1 S.1 BauGB zulässig, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Voraussetzung 1 -der Begriff der Innenentwicklung- ist erfüllt, weil alle Flächen selbst zum unbeplanten Innenbereich gehören oder gehören würden, bestünde kein bisheriges Planungsrecht. Auch Zulässigkeitsvoraussetzung 2 wird durch die Bebauungsplanänderung erfüllt, weil er ‚anderen Maßnahmen der Innenentwicklung‘ im Sinne einer Nutzungsänderung bzw. Neu- baumaßnahme dient, die nach dem bisherigen Planungsrecht nicht zulässig wären.

Dritte Voraussetzung der Zulässigkeit eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist, dass die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans nicht 20.000 qm (Fallgruppe 1) bzw. 70.000 qm (Fallgruppe 2) überschreitet. Die Größenangaben zur Grundfläche basieren auf der Anlage zum UVPg, um den europarechtlichen Vorgaben gerecht zu werden. Bemessungsgrundlage für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 BauGB ist die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), nicht die Größe des Plangebiets. Für die Ermittlung der Grundfläche ist entsprechend die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) maßgebend. Alle weiteren Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Nebenanlagen) sind für die Prüfung nach § 13a BauGB nicht anzurechnen.

Die Bebauungsplanänderung mit einer maßgeblichen überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1.696 qm erfüllt die Zulässigkeitsvoraussetzungen 1-3 zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Das beschleunigte Verfahren kann somit nach § 13a BauGB Anwendung finden.

2. Prüfung von Standortalternativen

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde erwogen, ob nicht anstatt des Plangebiets eine Ersatzfläche für die geplante Wohnbebauung herangezogen werden kann. Die potenzielle Möglichkeit eines Flächentauschs hat sich jedoch aus mehreren Gründen als nicht realisierbar und aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht auch als nicht sinnvoll erwiesen.

Bei dem Grundstück der Kirchengemeinde handelt es sich um einen integrierten und voll erschlossenen Standort, für den seit ca. 40 Jahren aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Büttenberg“ rechtskräftiges Baurecht für eine kirchliche Gemeinbedarfseinrichtung besteht. Die Ausweisung dieser Fläche erfolgte zum damaligen Zeitpunkt bewusst an diesem zentral gelegenen Standort, weil davon ausgegangen wurde, dass in Kürze ein neues Gemeindezentrum erforderlich werden würde. Aus dem vorhandenen Baurecht leitet sich auch ein Rechtsanspruch auf eine Bebauung des Grundstücks ab.

Für einen erwogenen Flächentausch müsste ein hinsichtlich der räumlichen Lage, des Verkehrswerts, der Grundstücksgröße, der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit und der Erschließung vergleichbares Ersatzgrundstück gefunden werden, das dem heutigen Grundstückseigentümer zum Tausch angeboten werden kann. Über ein solches Grundstück verfügt die Stadt Ennepetal nicht.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahr 2001, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist in diesem Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt im Siedlungsschwerpunkt Ennepetal-Büttenberg und ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des ersten in der Stadt Ennepetal aufgestellten Bebauungsplans Nr. 1 „Am Büttenberg“ und überlagert eine Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg, Parkplätze und „Verkehrsbegleitgrün“). Weitere verbindliche Bauleitpläne werden durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Büttenberg“ nicht berührt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

5.1 Städtebauliche Strukturen

Der Stadtteil Büttenberg ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. In der näheren Umgebung des Plangebiets schließen sich vorwiegend Wohngebäude unterschiedlicher Art und Größe an. Die Mehrzahl der Wohngebäude ist gemäß der Definition der Landesbauordnung eingeschossig (1 Vollgeschoss), verfügt aber über ein ausgebauten bzw. ausbaufähiges Dachgeschoss. Die prägenden Dachformen sind Sattel- und Flachdächer. Auf der Westseite des Plangebiets wird die vorhandene Bebauung durch viergeschossige Geschosswohnungsbauten ergänzt. Die angrenzende Wohnbebauung hat aufgrund der im Bebauungsplan „Am Büttenberg“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR) – einen relativ hohen Schutzanspruch, der aber durch die geplante reine Wohnbebauung nicht verletzt wird. Direkt östlich der Erlenstraße liegt die Grundschule Büttenberg und in ca. 300 m Entfernung befindet sich ein Ortsteilzentrum mit mehreren kleineren Läden für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Heutige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit trotz der bestehenden Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche bis auf ein direkt an der Erlenstraße gelegenes Wohngebäude baulich weitgehend ungenutzt. Ein Großteil des Gebiets ist mit einem dichten mehrjährigen Baumbestand bestückt. An der westlichen Plangebietsgrenze liegen weiterhin ein bereits bestehender Spielplatz mit mehreren Spielgeräten und eine kleine Ballspielfläche. Ein Teil der bestehenden Spielflächen liegt außerhalb des Plangebiets und ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt direkt an die Erlenstraße an und ist im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) erschlossen. In den angrenzenden Straßenräumen in der näheren Umgebung liegen bereits die für eine Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.2 Denkmalschutz

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes NRW (DSchG) gibt es im Plan-
gebiet nicht.

5.3 Schadstoffbelastungen und Kampfmittelrückstände

Es liegen derzeit keine Hinweise über Kampfmittelrückstände vor. Vor Beginn der Baumaß-
nahmen sollte dennoch der Kampfmittelräumdienst informiert werden.

6. Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel der Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Schaffung eines städ-
tebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung der Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes ga-
rantiert, aber auch einen gewissen gestalterischen Spielraum für mögliche Anpassungsmaß-
nahmen lässt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) und in einem kleinen Teilbe-
reich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude generell
zulässig. Weitergehende Nutzungen wie der Gebietsversorgung dienende Läden (z. B. Verkauf
von Lebensmittel, Annahmestellen von Reinigungsbetrieben und Wäschereien, Backwaren u.
a.) und nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Bäckereien, kleine Metzgereien, Friseur,
Schuhmacherbetrieb u. a.) sowie kleine Betriebe des Beherbergungsbedarfs können zudem
ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen des Bauantrags muss lediglich nachgewiesen
werden, dass für die geplante Nutzung eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung
steht. Zudem sind gem. § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbe-
betreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise wie Freiberufler ausüben, auch innerhalb der
Wohngebäude allgemein zulässig. Es werden insofern zusätzlich zur überwiegenden Wohnnut-
zung genügend Optionen für freiberufliche, gewerbliche und handwerkliche Tätigkeiten angebo-
ten.

Zu Beginn des Verfahrens wurde die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) erwo-
gen. Aufgrund der geplanten überwiegenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets wird die
Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) jedoch aus planungsrechtlicher Sicht als die ein-
deutig bessere Lösung eingestuft. Auch die geplante Verkehrserschließung und die einge-
schränkte Anzahl an zugeordneten Stellplätzen stehen einer Festsetzung als Allgemeines
Wohngebiet mit dem gegenüber einem Reinen Wohngebiet stark erweiterten Nutzungsspekt-
rum entgegen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächen-
zahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den vorhandenen städtebaulichen
Bestand mit 0,4 und die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von den vorgesehen zwei
Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 überschreit
die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,6 geringfü-
gig. Die Überschreitung der ursprünglich festgesetzten Geschossflächenzahl führt zu keiner
höheren baulichen Verdichtung, hat aber einen erweiterten individuellen Spielraum für die spä-
teren Bewohner der neuen Gebäude zur Folge.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die
maximale Gebäudetiefe wird zudem durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) definiert.

Die maximale Anzahl der Häuser wird auf 8 Einfamilienhäuser begrenzt, um den Charakter der
umliegenden lockeren Bebauung aufzunehmen und die Einfügungsabsicht erkennbar zu ma-
chen und umzusetzen.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen wegen der besseren Nachvollziehbarkeit auf Meter über Normalnull (m NN) bezogen und sind in der Planzeichnung eingetragen. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird bei ca. 9,00 m und die Traufhöhe bei lediglich ca. 4,00 m über der Oberkante der zugeordneten privaten Erschließungsstraße liegen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bei einer sehr niedrigen Traufhöhe von ca. 4,00 m verträglich und entspricht den heutigen baulichen Zielvorstellungen. Zudem vermitteln die neue zweigeschossige Bebauung zwischen der sehr unterschiedlichen Anzahl der Vollgeschosse in der näheren Umgebung, die zwischen vier Vollgeschossen und einem Vollgeschoss variieren.

Fußwegeerschließung

Durch den Planbereich verläuft bisher ein „informeller Weg“ der vor allem von den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und den schulpflichtigen Kindern genutzt wird. Diese Wegeverbindung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten um wenige Meter in südliche Richtung verlegt und wird auch zukünftig für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen ca. 68 m langen und 4,50 m breiten Privatweg. Für den Privatweg wird per Grunddienstbarkeit ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Ennepetal sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Nach ca. 40 m erhält der Privatweg einen Wendepunkt, der mit ca. 12 m Durchmesser als Wendemöglichkeit mit der Feuerwehr Ennepetal abgestimmt wurde. Der Privatweg wird als Verkehrsmischfläche ohne zusätzliche Gehwege errichtet.

Strukturdaten

Plangebietsgröße gesamt:	4.847 qm
Allgemeines Wohngebiet:	3.676 qm
Private Verkehrsfläche:	438 qm
Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg:	222 qm
Öffentliche Grünfläche Spielplatz:	511 qm

6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Bei der Konzeption des Gebiets ist von zwei Stellplätzen je Wohngebäude ausgegangen worden. Die geplanten Garagen und Stellplätze werden in den im Plan gekennzeichneten Garagen- und Stellplatzflächen (GA, ST) oder gegebenenfalls innerhalb der Baufenster untergebracht. Weitere Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind zum Schutz der Gartenbereiche nicht zulässig.

Ebenfalls zum Schutz der Gartenbereiche sind die Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO lediglich innerhalb der Baufenster zulässig bzw. in Anzahl und Dimension nur begrenzt zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baufenster ist je Grundstück ein Gartenhaus mit einer Größe von maximal 7,50 qm Grundfläche zugelassen.

6.3 Öffentliche Spielfläche

Die bestehenden Spielflächen werden gegenüber dem heutigen Stand zwar geringfügig verkleinert, werden aber durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Die Spielflächen werden dem sogenannten B-Typ (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) zugeordnet, welche laut Ziff. 2.1.2 des ‚Spielplatzerlasses – „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ eine Mindestgröße von 400 qm netto aufweisen sollen. Der festgesetzte Spielplatz weist innerhalb des Plangebiets eine Größe von ca. 494 qm auf. Mit den nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Spielplatzflächen – diese haben eine Größe von 623 qm – beträgt die Gesamtgröße des Spielplatzes sogar 1.117 qm. Die im ‚Spielplatzerlass‘ genannte Mindestgröße wird insofern deutlich überschritten.

Absicht des Rates der Stadt Ennepetal ist es, diese Spielplatzfläche auch zukünftig sicherzustellen. Entsprechende Hinweise auf diese Absicht sind dem Investor gegeben worden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung

In den umliegenden Straßen liegen die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz und die Frischwasser- und Stromversorgung ist insofern problemlos möglich. Im Plangebiet liegen keine Leitungen, weshalb eine Neuverlegung im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich wird.

Die zukünftig erforderlichen Leitungstrassen werden per Leitungsrecht (L) planungsrechtlich und in der Folge privatrechtlich durch Grundbucheinträge zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

7.2 Abwasserkanalisation

Die Entwässerung des Bebauungsplans ist dem Einzugsbereich des Sammlers in der Kölner Straße zugeordnet. Die Einleitung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt in einen bereits bestehenden Mischwasserkanal in der südlich gelegenen Fichtenstraße. Zur Fichtenstraße hin wird in der Trasse des südlich angrenzenden öffentlichen Fußwegs ein neuer Mischwasserkanal verlegt werden. Über diesen neuen Abwasserkanal werden die häuslichen Abwässer in Richtung der Fichtenstraße abgeführt.

Aus technischen Gründen wird der neue Mischwasserkanal nicht mehr zwischen den Häusern 4 und 5, sondern zwischen den Häusern 3 und 4 verlegt. Diese geänderte Leitungsführung berührt nicht die Grundzüge der Planung und erfordert daher keine erneute Offenlage.

8. Umgang mit dem Niederschlagswasser

8.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) wird Niederschlagswasser als das „von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser“ definiert. Gemäß § 51a Abs. 1 und 2 LWG muss das anfallende Niederschlagswasser bei einer erstmaligen Bebauung oder Befestigung eines Grundstücks vor Ort bzw. auf dem anfallenden Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Dasselbe gilt für Grundstücke die erstmals an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine mögliche Versickerung, Verrieselung oder ortsnah Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer hängt vor allem ab vom Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers, den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen und der Nähe zu Gewässern.

8.2 Örtliche Situation

Im Nahbereich des Bebauungsplans Nr. 1 ist kein geeignetes ortsnahes Gewässer zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden. Es kommt insofern lediglich eine Versickerung über geeignete Versickerungsanlagen oder eine Verrieselung in Betracht. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers im Bereich der Dachflächen und der Garagenzufahrten bei Einzelhausbebauung als unbelastet gemäß Kategorie I des RdErl. MUNLV vom 26.05.2004 (IV-9 031 001 2104) beurteilt. In der näheren Umgebung liegen auch keine emissionsintensiven Industriebetriebe, die von vornherein eine Vorbelastung des Niederschlagswassers erwarten lassen. Die befestigten Flächen der Wohnstrasse sind gemäß Kategorie II als schwach belastetes Niederschlagswasser einzustufen.

8.3 Minimierung der Versickerung

Ein wichtiger Punkt bei einer erstmaligen Bebauung oder Befestigung eines Grundstücks liegt in der Minimierung des Flächenanteils der versiegelten Flächen. Die im Plangebiet gelegenen Stellplätze, deren Zufahrten und die privaten Wegeflächen auf den Baugrundstücken sind deshalb mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster u.a.) auszubilden. Die Verkehrsflächen werden mit versickerungsfähigem Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen hergestellt, das Oberflächenwasser der Strasse wird durch eine belebte Bodenzone geführt. Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird ebenso wie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen auf dem Baugebiet in einer Versickerungsanlage versickert.

8.4 Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Zur Prüfung der Versickerungseigenschaften des vorhandenen Bodens wurde deshalb ein Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegeben (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt Erdbaulaboratorium Ahlenberg: Bebauung eines Grundstücks an der Erlenstraße in Ennepetal-Büttenberg, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Herdecke, Februar 2004 und September 2007).

Folgende Auszüge aus dem Gutachten vom 26.09.2007 belegen die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden:

...Im Bereich der für die vorgenannten Gutachten durchgeführten Felduntersuchungen stand zunächst aufgefüllter Mutterboden in einer Dicke von 0,3 m bis 0,4 m an. Teilweise folgt ein feinsandiger Schluff bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m unter Gelände. Unterhalb des Schluffes bzw. unterhalb des Mutterbodens wurde der völlig verwitterte Tonstein in Form eines schluffigen, stark sandigen Kiesel bzw. einer Schicht aus stark sandigem Schluff erkundet. Darunter wurde das verwitterte bzw. angewitterte Grundgebirge, ein Tonstein angetroffen.

An keinem der für die Gutachten abgeteuften Aufschlüsse wurde bis zur erzielten Tiefe zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Topographie ist mit Grundwasser erst in größeren Tiefen im Trennflächengefüge des Festgesteins zu rechnen. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass die Versickerungsanlagen einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser einhalten werden.

...Anhand der für die vorgenannten Gutachten durchgeführten Versickerungsversuche ist der feinsandige Schluff als schwach durchlässig und der völlig verwitterte Tonstein als durchlässig (DIN 18 130) zu beurteilen. Die Versickerungsrigolen durchstoßen den feinsandigen Schluff. Als Versickerungsebene dient somit der verwitterte Tonstein....

... Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Versickerungsanlagen zu einer negativen Beeinflussung der angrenzenden Altbebauung kommt....

Die Versickerung gemäß ATV-DVWK-A138 erfolgt über Rigolenfüllkörper unterhalb der Straßenfläche. Die Niederschlagswässer der Dachentwässerung werden direkt eingeleitet, die Oberflächenwässer der Strasse nach der Passage einer belebten Bodenzone. Die Füllkörper werden gemäß Empfehlung im o.g. Gutachten mit einem Notüberlauf rückstaufrei an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Betriebspflicht der Filter- und Versickerungssysteme (Wartung, Reinigung, Spülung und Austausch von Filtern) wird von der Stadt Ennepetal übernommen. Mit dem Vorhabenträger bzw. den zukünftigen Grundstückseigentümern wird die Stadt Ennepetal eine Vereinbarung hinsichtlich der Wartung und Instandhaltung abschließen, in der auch sichergestellt wird, dass diese Arbeiten durch geeignete Fachfirmen durchzuführen sind. Die Zugänglichkeit der Spülschächte auf den Grundstücken ist als Grunddienstbarkeit einzutragen.

Auf eine ausreichende Abdichtung gegen drückendes Wasser der in das Erdreich einbindenden Gebäudeteile ist besonders auf den Grundstücken 4, 5, 6 und 7 zu achten. Alle Öffnungen wie Lichtschächte usw. sind oberhalb der Rückstauerebenen anzubringen.

Im Bebauungsplan werden zur Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen entsprechende Festsetzungen formuliert. Für die im Plangebiet gelegenen Stellplätze, deren Zufahrten, die privaten Wegeflächen sowie die Verkehrsflächen ist festgesetzt worden, dass diese mit dem Ziel der Minimierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen, Schotterterrassen, versickerungsfähiges Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen u. a.) auszubilden sind.

9. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13a Abs.2 Ziff.4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 S.5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. In der Folge fordert der Gesetzgeber explizit, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auch nicht erfolgen darf.

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Milspe. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Baugebiet an einen Erschließungsträger zu verkaufen. Ein kleiner Teil der Fläche ist als öffentliche Grünfläche an die Stadt Ennepetal verkauft worden. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

11. Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Altlastenkataster (Altstandorte/Alttablagerungen) des Ennepe-Ruhr-Kreises nicht als Verdachtsfläche eingetragen. Da sich Kataster dieser Art in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache allerdings kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden. Auch nach den Erkenntnissen der Stadt Ennepetal ist der Änderungsbereich nicht mit Bodenbelastungen tangiert.

Ennepetal, den 02.10.2007