

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 215.2 „Geistkamp“



**einschließlich Umweltbericht
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung**
- 2. Übergeordnete Vorgaben**
 - 2.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung**
 - 2.2 Flächennutzungsplan**
 - 2.3 Landschaftsplan**
 - 2.4 Sonstige Vorhaben**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld**
 - 4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept**
 - 5.1.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.1.2 Erschließung
 - 5.1.3 Stadtgestaltung / Landschaftsbild
 - 5.1.4 Ver- und Entsorgung, öffentliche Einrichtungen
 - 5.1.5 Grünordnung
 - 5.2 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB**
 - 5.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen
 - 5.2.2 Verkehr
 - 5.2.3 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
 - 5.2.4 Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt
 - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 5.3.3 Baugestalterische Ziele
 - 5.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 5.3.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.3.6 Altlasten
 - 5.3.7 Immissionen / Emissionen

6. Umweltbelange

- 6.1 Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 2a BauGB zur Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.7.2 als Beschreibung des Planvorhabens**
- 6.2 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**
 - 6.2.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2.2 Schutzgut Tiere
 - 6.2.3 Schutzgut Pflanzen
 - 6.2.4 Schutzgut Boden
 - 6.2.5 Schutzgut Wasser
 - 6.2.6 Schutzgut Luft
 - 6.2.7 Schutzgut Klima
 - 6.2.8 Schutzgut Landschaft
 - 6.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 6.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**
 - 6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens
 - 6.3.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen
 - 6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen
- 6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**
- 6.5 Darstellung der geprüften Alternativen**
- 6.6 Ergänzende Angaben, Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Untersuchungskritik**
- 6.7 Zusammenfassung**
- 7. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte**
 - 7.1 Flächen- und Einwohnerbilanz**
 - 7.2 Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung**

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs**
- B Flächenbilanz**
- C Begründung zur Gestaltungssatzung**

1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung

Im Stadtteil Ostenfelde ist die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zur Deckung der Nachfrage nach nahversorgungsrelevantem Sortiment geplant. Gleichzeitig soll der nach wie vor gegebenen Nachfrage nach Bauland für den Wohnungsbau im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern als weitere gemeindliche Vorsorge entsprochen werden.

Zu diesem Zwecke soll die Fläche westlich der Straße „Schürenbrink“ (ehemals „Markenweg“) bzw. nördlich der „Eckestraße“ (L 793) aufgeplant werden. Hierzu soll im südöstlichen Bereich Sonderbaufläche und im nördlich und westlich anschließenden Bereich Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die Lage des Plangebietes bietet die Möglichkeit ortsnahe neue Wohnbauflächen zu entwickeln und gleichzeitig einen städtebaulich integrierten Standort für einen Nahversorger / Vollsortimenter als sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorzuhalten.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vollsortimenters sowie von Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung der Baugebiete ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 und 9 BauGB.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland – als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die vorgesehene kommunale vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit im Bereich des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches „Landwirtschaftliche Flächen“ dar.

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll eine Änderung in „Sondergebiet – großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ und „Wohnbauflächen“ erfolgen. Im Norden ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes größer gefasst, als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieses weist auf die Absicht hin, über das Bebauungsplangebiet nach Norden mittel- bis langfristig die Wohnbauflächenentwicklung fortsetzen zu wollen. Zudem wird eine Darstellung von „Privater Grünfläche“ im Westen des Änderungsbereiches im Übergang zu dem anschließenden Landschaftsraum / Wald vorgesehen.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Ennigerloh, im Bereich des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für einen Vollsortimenter und

Allgemeines Wohnen zu ermöglichen, ist die geplante Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet zu sehen.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht von Zielen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes betroffen.

2.4 Sonstige Vorhaben

Das Plangebiet ist nicht von sonstigen Vorhaben bzw. Fachplanungen betroffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das rd. 2,57 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 215.2 „Geistkamp“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtteils Ostentfelde in der Gemarkung Ostentfelde, Flur 2 und 4. Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch eine gerade Linie von der östlichen Begrenzung des Flurstückes 214, Flur 2 bis zur östlichen Begrenzung des Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“);
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“) – tlw.;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der „Eckeystraße“ (L 793) - tlw.;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, Flur 2 – tlw..

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Südlich des Plangebietes verläuft die „Eckeystraße“ (L 793), an die sich im Süden Wohnbebauung in zumeist eingeschossiger offener Bauweise anschließt. Im Westen des Plangebietes liegt eine baumbestandene Fläche / Wald mit Baumhöhen bis zu 22 Metern. Ein Abstand von zukünftiger Bebauung von 35 m gemäß „Waldabstandserlass“ ist nach dem erfolgten landesweiten Aufheben des Erlasses nicht zwingend zu berücksichtigen. Nördlich des Plangebietes grenzt offene Landschaft, die zurzeit wie das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Östlich – über die Straße „Schürenbrink“ hinaus – befindet sich das Wohngebiet um die Turnierstraße. Das Baugebiet ist durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich, als Acker genutzte Fläche. Zwischen der Ackerfläche und den umgebenden Straßen im Osten und Süden des Plangebietes verlaufen Straßenseitengräben, die gleichzeitig der Aufnahme des Drainagewassers der Ackerfläche dienen.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

5.1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Verortung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Südosten des Plangebietes vor. Dabei wird der Baukörper innerhalb der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche im Norden platziert, um einen ausreichenden Abstand mit der baulichen Anlage zu der Landesstraße im Süden zu erreichen. Dem Baukörper vorgelagert ist die Stellplatzanlage für das Vorhaben geplant.

Nördlich und westlich des Standortes für den Nahversorger ist eine Wohnbebauung mit offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant.

5.1.2 Erschließung

Es ist beabsichtigt, den Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes von der Straße „Schürenbrink“ aus zu erschließen.

Das Wohngebiet soll ebenfalls mit einem Anschluss an diese Straße an die äußere Erschließung angebunden werden.

Als innere Erschließung ist in dem Ost-West-Verlauf eine 8,00 m breite Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Von der Haupteerschließung - bei der eine perspektivische Weiterführung über das Plangebiet hinaus in Richtung Norden berücksichtigt ist - gehen nach Süden eine Schleifenerschließung mit einer Straßenverkehrsflächenbreite von 6,00 m ab.

Die Erschließungsfläche sowie die Radien und Schleppkurven sind entsprechend den Vorgaben der EAE 85/95 dimensioniert.

Innerhalb der „Eckeystraße“ (L 793) sind zur Verkehrs- und Geschwindigkeitsreduzierung in dem Ortsein- und -ausgangsbereich Einbauten vorgesehen. Soweit diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regelnde Straßenausbauplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft (Fahrbahnverswenkung) ist dieses mit der Straßenverkehrsflächenfestsetzung innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.1.3 Stadtgestaltung / Landschaftsbild

Die Bebauung ist als Weiterentwicklung und gleichzeitige Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Osten und Süden des Plangebietes geplant. Das Plangebiet findet seinen natürlichen Abschluss mit der Kante der baumbestandenen Fläche / Wald im Westen. Durch diese natürliche Kante ist das Gebiet von Westen her nicht einsehbar. Im Norden des Plangebietes wird sich zunächst ein Ortsrand auf Zeit herausbilden, ehe mittel- bis langfristig eine Weiterentwicklung der Wohnbaufläche an diesem Standort erfolgt.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Der Standort für den Vollsortimenter innerhalb des Sondergebietes des großflächigen Einzelhandels wird städtebaulich von der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung eingefasst und tritt mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m nicht über die maximale Höhe der Wohnbebauung hinaus.

5.1.4 Ver- und Entsorgung, öffentliche Einrichtungen

Energie- und Wasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der jeweiligen Betreiber. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Trafo-Station im Bereich der Anpflanzungsfläche im Nordosten des Sondergebietes festgesetzt.

Das 10-kV-Kabel sowie die Gasleitung liegen derzeit im „Vornholz Weg“. Anzustreben ist eine Ringschließung zwischen „Vornholz Weg“ und „Turnierstraße“.

Energieeffizienz

Bei der städtebaulichen Planung wird angestrebt, dass der überwiegende Teil der Gebäude in SO-SW-Richtung steht und damit solare Erträge passiv wie aktiv nutzen kann. Gleichzeitig ist aus städtebaulicher Sicht aber auch die gewünschte Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Hauptfirstrichtung wird daher im Allgemeinen Wohngebiet auch parallel zu den Erschließungsanlagen erfolgen können, um über die traufständige Anordnung der Gebäude eine möglichst geschlossene ortstypische Begrenzung des Straßenraumes zu erreichen.

Durch die baulichen Abstände sowie die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird eine gegenseitige Verschattung zu vermeiden sein. Damit wird für die Baugebiete eine solare Optimierung ermöglicht.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Trennsystem über die Vorflut in der „Turnierstraße“ östlich des Plangebietes in dem bestehenden System der Stadt Ennigerloh.

Regenwasserentwässerung

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Zu diesem Zweck ist unter Beachtung des ATV-Regelblattes 138 der Nachweis zu führen, dass die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung zulassen. Hierzu ist ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten (Hinz Geotechnik, März 2001 und Dr. Schleicher & Partner, April 2004) eingeholt worden.

Hinsichtlich der Eignung von Böden zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser sind gem. ATV-Regelblatt A 138 mehrere Faktoren zu berücksichtigen:

- Mächtigkeit der belebten und der ungesättigten Bodenzone (Untergrund über dem natürlichen Grundwasserstand). Sie sollte so groß sein, dass eine ausreichende Reinigungswirkung bestehen bleibt. Grundsätzlich ist eine Mindestmächtigkeit von 1 m unter der Sohle der Versickerungseinrichtung genannt.
- Die Durchlässigkeit des Untergrundes muss eine ausreichend schnelle Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten können. Die Mindestanforderung an den kf-Wert liegt bei 5×10^{-6} m/s.

Unter der gemäß ATV 138 dargelegten Vorgabe eines Mindestabstandes des Grundwasserstandes von 1,0 m unter der Sohle der Versickerungseinrichtung ist das Gelände im Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll daher über einen teilweise bereits vorhandenen offenen Regenrückhaltegraben zum Mühlenbach im Sinne einer orts-nahen Einleitung entwässert werden.

Nach der Umsetzung weiterer Abschnitte soll der bereits fertige Graben erweitert werden und ein zusätzliches Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes errichtet werden. In der Umsetzung des jetzigen Abschnittes ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser erst einmal über die fertigen Regenwasserkanäle „Turnierstraße“ bzw. „Vornholz Weg“ verteilt abzuleiten. Eventuell werden sie in der Endfassung nördlich des 1. Bauabschnittes in den erweiterten Rückhaltegraben umgebunden. Die Wohngrundstücke können ungedrosselt einleiten. Für das Sonstige Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss innerhalb der Vorhabenfläche vorzusehen. Es ist beabsichtigt, die Rückhaltung auf den natürlichen Landabfluss über Staukanäle auf dem Grundstück zu erbringen.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

Öffentliche Einrichtungen

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfs an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 30 Baugrundstücken mit rd. 45 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner=	158 Bewohner,
158 Bewohner x rd. 20%	= 32 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55%	= 18 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig werden sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.

Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Stadtteil Ostentfelde sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Ostentfeldes bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in dem Stadtteil Ostentfelde. Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

5.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden keine Grünflächen festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan als „Private Grünfläche“ im Westen des Plangebietes / Änderungsgebietes dargestellte Fläche wird in dem Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die dem Straßenraum zugehörigen Grünflächen werden als „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

5.2. Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Vorhaben:

5.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.6.2 (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe) wird gemäß § 2a BauGB der Begründung zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) eine (standortbezogene) Vorprüfung des Einzelfalles beigefügt.

In dieser werden die Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben.

5.2.2 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet) erfolgt über die Anbindung an die Straße „Schürenbrink“ mit Anschluss an die „Eckeystraße“ (L 793). Die Straßen sind ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des an- und abfahrenden Verkehrs, der durch das Vorhaben erzeugt wird. Die Straße „Schürenbrink“ wird im Abschnitt zwischen „Turnierstraße“ und der „Eckeystraße“ ansonsten anbaufrei ausgebaut. Östlich entlang der Bestandsbebauung ist eine dichte unüberwindbare Bepflanzung vorgesehen.

Die potenzielle Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der „Eckeystraße“ liegt im Rahmen der Verkehrsfunktion dieser Hauptverkehrsstraße und führt innerhalb des örtlichen Verkehrsnetzes zu keiner notwendigen verkehrstechnischen Regelung zur Bewältigung des Verkehrs.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach der Art der Verkaufsstätte, aufgeführt werden.

Nach allgemein üblicher Genehmigungspraxis wird für den großflächigen Einzelhandel eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 10 – 20 m² Verkaufsfläche nach Ziffer 3.3 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Nahversorger außerhalb von Kerngebieten) für den Stellplatzbedarf bzw. von einem Stellplatz je 30 - 40 m² Verkaufsfläche nach Ziffer 3.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Läden, Geschäftshäuser) angesetzt.

Hiernach ergibt sich ein Stellplatzbedarf (rd. 1.100 m² Verkaufsfläche) von 28 - 110 Stellplätzen. Die Konzeption sieht ein Angebot von rd. 105 Stellplätzen vor, so dass eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen an diesem städtebaulich integrierten Standort vorgehalten werden kann.

5.2.3 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Planung basiert auf den Aussagen der „Gutachterlichen Stellungnahme zur landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der aktuellen Einzelhandelsplanungen auf dem Profilia-Gelände“ (Büro Junker und Kruse Stadtforschung – Stadtplanung, Dortmund, Februar 2004). Gemäß gutachterlichem Fazit kann einer Verbesserung der nahversorgungsrelevanten Versorgungsstruktur in Ostentfeld durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zugestimmt werden. Entgegen der gutachterlichen Empfehlung, die Gesamtverkaufsfläche auf 700 m² zu beschränken wird für den Einzelhandelsbetrieb ohne die Shop- und Vorkassenzone eine Größe von 1.000 m² vorgesehen, da diese den heute maßgeblichen Ansprüchen der Vollsortiment-Betreiber entspricht und die Etablierung von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von Läden nach BauNVO (bis 700 m²) nicht mehr der Realität im Lebensmitteleinzelhandel genügt.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen wird die Größe des Lebensmitteleinzelhandels auf maximal 1.100 m² Verkaufsfläche (inklusive Shop- und Vorkassenzone) begrenzt und nähere Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulich verträglichen bzw. zulässigen Sortimente getroffen.

Mit der nahversorgungsrelevanten Ausrichtung des Sortimentes ist die Versorgung der Bevölkerung in den vorhandenen Nahversorgungsbereichen weiterhin sichergestellt, da an dem Standort Sortimente vorgehalten werden sollen, die nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu anderen Standorten stehen.

Es kann sich für die Nahversorgungsbereiche im Sinne der Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur keine städtebaulich negative Wirkung ergeben.

Die Nahversorgung innerhalb der Nahversorgungsbereiche wird nach wie vor gewährleistet bzw. bei einer Ansiedlung eines Vollsortimenters / großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in dem Stadtteil Ostenfelde verbessert.

Der Vollsortimenter im Bereich Ostenfelde entwickelt eine Kaufkraftbindung, die weder die vorhandene Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteiles Ostenfelde noch die Versorgungsfunktion der anderen gemeindlichen Versorgungsbereiche und der Nachbarkommunen städtebaulich im Hinblick auf

- die Versorgung der Bevölkerung und
 - die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- wesentlich beeinträchtigt.

5.2.4 Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung erlaubt sich die Abrundung der Bebauung im Bereich des Ortseingangsbereiches an der „Eckestraße“. Mit der eingeschossigen Bebauung ist eine maßstäblich vertretbare Bebauung in dem Ortskernauftritt möglich, wobei der Eingriff in den Naturhaushalt auf der heutigen Ackerfläche an dem Standort vertretbar ist.

Dabei wird der Baukörper innerhalb der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche im Norden platziert, um einen ausreichenden Abstand mit der baulichen Anlage zu der Landesstraße im Süden zu erreichen. Der Standort für den Vollsortimenter innerhalb des Sondergebietes des großflächigen Einzelhandels wird städtebaulich von der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung eingefasst und tritt mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m nicht über die maximale Höhe der Wohnbebauung hinaus.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ ist notwendig, da bei einer Verkaufsfläche von 1.100 m² und einer daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ≥ 1.200 m² eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist. Der großflächige Einzelhandel / Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb dient an diesem Standort vor allem der Versorgung der Wohnbevölkerung in dem Stadtteil Ostenfelde mit Gütern für den täglichen Bedarf.

In den Festsetzungen für das Sondergebiet wird eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² vorgenommen. Zudem wird das Angebot des zulässigen Kernsortimentes auf eine Fläche von 1.000 m² beschränkt. Auf einer Fläche von 100 m² ist zudem eine Shopzone mit Vorkassenzone zulässig.

Randsortimente sollen auf eine Fläche von maximal 5 % der Verkaufsfläche beschränkt werden und die Fläche für sog. Aktionsware mit weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen außerhalb des Kernsortimentes ist auf einer Fläche von maximal 50 m² zulässig.

Mit der Zulässigkeit und der Flächenbeschränkung für die Randsortimente und die Aktionsware wird dem Charakter eines Lebensmitteleinzelhandels nicht widersprochen, sondern auf die marktgängigen Ansprüche und Angebotsformen des Einzelhandels eingegangen.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen wird die Größe des Lebensmitteleinzelhandels auf maximal 1.100 m² Verkaufsfläche (inklusive Shop- und Vorkassenzonen) begrenzt und nähere Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulich verträglichen bzw. zulässigen Sortimente getroffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Reglementierung der zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente wird deutlich der Charakter eines Nahversorgers / Vollsortimenters gewahrt (siehe hierzu auch Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB).

Allgemeines Wohngebiet

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete -WA- (§ 4 BauNVO) - festgesetzt werden.

Dabei werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1), Anlagen für Verwaltungen (Ziffer 3), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) ausgeschlossen, um hauptsächlich der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Danach sind in dem Plangebiet zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Absatz 3, Ziffer 2) sein. Dabei ist an die Möglichkeit der Nutzung von Gebäuden für Betriebe aus dem tertiären Bereich (z.B. Versicherungsvertretungen, Handelsvermittlungen, Schreibbüros) in dem Gebiet - über die nach § 13 BauNVO zugelassenen Räume für freie Berufe hinaus - gedacht.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Sonstiges Sondergebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 entsprechend des konkreten Vorhabens festgesetzt. Als Bauweise wird für das Sondergebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 7,00 m vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine Orientierung an der vorhandenen Bebauung im Osten des Plangebietes zu erreichen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird entsprechend des § 17 BauNVO mit 40 % festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu den festgesetzten zwei Vollgeschossen mit 80 % festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird bei ausschließlicher Zulässigkeit von Satteldächern für die Hauptbaukörper auf 10,00 m beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird mit 4,20 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich zu gelangen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

5.3.3 Baugestalterische Ziele

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Ostfeldes wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eigenständige Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) aufgestellt (siehe Anlage C).

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die zulässigen Dachformen (Geneigtes Dach und Flachdach für das Sonstige Sondergebiet und ausschließlich Satteldach für das Wohngebiet) sowie die zulässige Dachneigung bestimmt (0°-7°, 15°-30° im Sondergebiet und 38°-48° im Wohngebiet).

5.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken bzw. zur seitlichen Straßenbegrenzung in einem Abstand von 1,00 m zulässig. Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

5.3.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Hinweisen und Kennzeichnungen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3.6 Altlasten

Das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten enthält zurzeit keine Eintragungen für das Plangebiet.

5.3.7 Immissionen / Emissionen

Nach heutigem Kenntnisstand befinden sich außerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe, die geruchsimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung relevant wären.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der „Eckestraße“ (L 793) unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben (etwa bei geschlossener Randbebauung).

Lärmimmissionen durch Gewerbe sind nicht zu berücksichtigen. Gewerbliche Betriebe befinden sich nicht in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen ist die „Eckestraße“ (L 793) zu beachten. Maßgebend für die Betrachtung der Lärmimmissionen ist das durch die Planung ausgelöste „Heranrücken“ der potenziellen neuen Wohnbebauung an den Emissionsort „Eckestraße“ (L 793). Eine schalltechnische Untersuchung des geplanten Ausbaus im Sinne geschwindigkeitsmindernder Einbauten in der „Eckestraße“ ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht notwendig, weil die Voraussetzungen für den Sachverhalt „wesentliche Änderung“ gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden. Die Änderung der „Eckestraße“ im Sinne des Einbaus der o.g. Maßnahmen ist somit nicht schalltechnisch zu betrachten.

Gemäß überschlägiger Lärmermittlung nach RLS-90 ist das Plangebiet an der „Eckestraße“ mit Lärmimmissionen in einer Größenordnung belastet, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (55/40 dB(A) tags/nachts) möglicherweise überschritten werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform in dem Stadtteil Ostenfelde. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt an den Hauptverkehrsstraßen orientiert, da nur hier potenzielle Entwicklungsflächen planerisch zur Verfügung stehen. Die straßenbegleitende Bebauung ist zudem charakteristisch für den Siedlungsbau im Münsterland.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung in dem Stadtteil Ostenfelde ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung in den Ortslagen).

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet käme ein Abrücken der geplanten Bebauung von dem Emissionsort einer „Aufweitung“ des Ortseingangsbereiches gleich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass aktiver Schallschutz (Wall / Wand) aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Im vorliegenden Fall werden das Trennungsgebot sowie die Ermangelung städtebaulich tragfähiger aktiver Schallschutzmaßnahmen zugunsten des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

Für die Bebauung entlang der „Eckeystraße“ wird festgesetzt, dass durch die Bauherren ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel von 30 dB(A) in Wohn- und Schlafräumen beizubringen ist. Dieser ist prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (z.B. handelsübliche Thermopaneverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

Mit den getroffenen Festsetzungen / Maßnahmen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung genauso entsprochen werden, wie der Fortentwicklung des Stadtteiles.

Bei dem geplanten Vorhaben „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen - insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude - zu berücksichtigen.

Folgende Geräusch-Emissionsquellen sind anlagenbezogen für die Begutachtung relevant:

- Warenanlieferung im Westen des Baugebietes,
- Stellplätze für Kunden (rd. 105 Stellplätze),
- Müllentsorgung (im Bereich der o.g. Warenanlieferung),
- Kühltechnik (Kühlkompressoren innerhalb der Gebäude, Betrieb der Rückkühler der Kälteanlage der potenziellen Märkte).

Die schalltechnische Betrachtung (Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, Juni 2004) kommt in ihrer Vorabschätzung zu dem Ergebnis, dass die Errichtung des Vorhabens mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung und Grundstücksaufteilung nach vorliegenden Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Projekten zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts (Für WA-Gebiete nach TA Lärm) an der direkt angrenzenden Wohnbebauung führen kann.

Der Immissionsschutz kann jedoch durch Lärminderungsmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, wie z.B. durch Einhausung der Anlieferzone sichergestellt werden. Die geplante Stellplatzanlage wird in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Schürenbrink“ nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Der Lärmschutz in Richtung geplanter Wohnbebauung ist durch die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes (Lärmschutzwand) mit einer maximalen Höhe von 4,0 m sicherzustellen.

Der Schallschutz findet zudem seine Berücksichtigung im Wesentlichen in der Festsetzung von passiven Maßnahmen wie

- die Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs auf 6.00 Uhr – 22.00 Uhr,
- die Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage weg von potenziellen Immissionsorten,
- die Einhausung der Anlieferbereiche, Leergutkäfig oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten ausgeleuchtet wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Durch die Eingrünung des Sondergebietes soll sichergestellt werden, dass es zu keinen Lichtimmissionen bei angrenzenden Wohngebäuden und Gartengrundstücken kommt und dass eine Blendwirkung in Richtung der L 793 ausgeschlossen wird.

6. Umweltbelange

6.1 Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 2a BauGB zur Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.7.2 als Beschreibung des Planvorhabens

Die Planung insgesamt erreicht als Städtebauprojekt aufgrund ihrer Größe die Prüfwerte der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG nicht, so dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung gem. § 3c UVPG formell besteht:

Plangebietsgröße: rd. 2,57 ha

Bauland – Sondergebiet: rd. 0,56 ha

Bauland – Wohngebiet: rd. 1,56 ha

Grundfläche Sondergebiet bei GRZ 0,8: rd. 0,45 ha

Grundfläche Wohngebiet bei GRZ 0,4: rd. 0,62 ha

Der Größenwert des Planvorhabens liegt mit rd. 1,07 ha somit unterhalb des Prüfwertes von 2,0 ha.

Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 gilt jedoch als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis 5.000 qm“.

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien anzuwenden:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Bruttogeschossfläche: über 1.200 qm	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	unversiegelte Fläche / Ackerfläche an örtlichem wie überörtlichem Verkehrsweg („Eckestraße“ – L 793)	-
1.3	Abfallerzeugung	kein produzierender Betrieb; Abfallsammlung am Vorhabenort; Anschluss an städtische Müllabfuhr; innerbetriebliches Abfallmanagement	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Belästigungen können durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehen; diese sind hinsichtlich ihrer Belästigungen auf die Immissionsorte gutachterlich untersucht worden und es sind angezeigte Schutzmaßnahmen festgesetzt worden	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein produzierender Betrieb; die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch	-
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	unversiegelte Fläche / Ackerfläche an örtlichem wie überörtlichem Verkehrsweg („Eckestraße“ – L 793)	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Lebensraumstrukturen für die Avifauna vorhanden; keine potenzielle natürliche Vegetation vorhanden; durch geplante Änderung keine erheblichen Eingriffe in den Boden; keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; kein Verlust von Retentionsfläche; keine Beeinträchtigung des ohnehin durch den Siedlungsrand geprägten Landschaftsbildes	- / +
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt,	-
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten /	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.
(Erhebliche) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Bewältigung der Eingriffsfolgen

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, welche im Süden und Osten durch Straßenseitengräben und im Westen durch baumbestandene Fläche / Wald eingefasst ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer oder hoher Wertigkeit.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Ahlener Modell- und einem Bewertungsrahmen (siehe Anlage A) ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 3.510 Wertpunkten. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt soll auf externer Kompensationsfläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf erbracht werden. Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes wird festgesetzt:

Hochstämmige Solitär-Laubbäume sollen in der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm bzw. 12-14 cm und Sträucher als Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, 60/100 cm gesetzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.2 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

6.2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung der Wohnbebauung und dem in den Wohnstandort integrierten Vollsortimenter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wird durch die Festsetzung und Ausführung von Schutzmaßnahmen begegnet.

6.2.2 Schutzgut Tiere

Mit dem Verlust der vorhandenen Ackerfläche geht potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna verloren, welcher jedoch durch die im Umfeld des Plangebietes verbleibende offene Landschaft weiträumig erhalten bleibt. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Biotoptypen von Wertigkeit sind in dem Plangebiet nicht festzustellen. Die westlich des Plangebietes gelegene baumbestandene Fläche / Wald wird durch die Planung nicht berührt.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich südlich und östlich des Plangebietes ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

6.2.4 Schutzgut Boden

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtteiles und des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine aus geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil Ostfeld nicht vorhanden.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Belange des Gewässerschutzes sind nicht berührt.

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Aufgrund der schlechten Bodendurchlässigkeit und hohen Grundwasserstände, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll daher über einen teilweise bereits vorhandenen offenen Regenrückhaltegraben zum Mühlenbach im Sinne einer orts-nahen Einleitung entwässert werden. Für das Sonstige Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss innerhalb der Vorhabenfläche vorzusehen. Es ist beabsichtigt, die Rückhaltung auf den natürlichen Landabfluss über Staukanäle auf dem Grundstück zu erbringen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

6.2.6 Schutzgut Luft

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

6.2.7 Schutzgut Klima

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

Es wird faktisch zu einer Wandlung eines Freiflächenklimatops zu einem Stadtrand-klimatop kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

6.2.8 Schutzgut Landschaft

Die Bebauung ist als Weiterentwicklung und gleichzeitige Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Osten und Süden des Plangebietes geplant. Das Plangebiet findet seinen natürlichen Abschluss mit der Kante der baumbestandenen Fläche / Wald im Westen. Durch diese natürliche Kante ist das Gebiet von Westen her nicht einsehbar. Im Norden des Plangebietes wird sich zunächst ein Ortsrand auf Zeit herausbilden, ehe mittel- bis langfristig eine Weiterentwicklung der Wohnbaufläche an diesem Standort erfolgt.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Der Standort für den Vollsortimenter innerhalb des Sondergebietes des großflächigen Einzelhandels wird städtebaulich von der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung eingefasst und tritt mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m nicht über die maximale Höhe der Wohnbebauung hinaus.

Die Zugänglichkeit zu dem Naherholungsraum und der offenen freien Landschaft bleibt im Anschluss an das Plangebiet bestehen.
Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

6.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten Objekte bzw. Kulturgüter. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

6.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens wurden vorangehend beschrieben.

Mit der Planung sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter verbunden.

Von Relevanz sind die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. im Plangebiet potenziell entstehenden Emissionen, die durch

- den Verkehrslärm der „Eckeystraße“ (L 793) südlich des Plangebietes und
 - die Nachbarschaft von Wohn- und Sondergebiet in dem Plangebiet.
- bedingt sind.

6.3.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Lärmschutz

Für die Bebauung entlang der „Eckeystraße“ wird festgesetzt, dass durch die Bauherren ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel von 30 dB(A) in Wohn- und Schlafräumen beizubringen ist. Dieser ist prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (z.B. handelsübliche Thermopaneverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

Die geplante Stellplatzanlage des Großflächigen Einzelhandels wird in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Schürenbrink“ nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Der Lärmschutz in Richtung geplanter Wohnbebauung ist durch die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes (Lärmschutzwand) mit einer maximalen Höhe von 4,0 m sicherzustellen.

Der Schallschutz hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und Großflächigem Einzelhandel findet zudem seine Berücksichtigung im Wesentlichen in der Festsetzung von passiven Maßnahmen wie

- die Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs auf 6.00 Uhr – 22.00 Uhr,
- die Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage weg von potenziellen Immissionsorten,
- die Einhausung der Anlieferbereiche, Leergutkäfig oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen.

Landschafts- und Naturhaushalt

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in dem Sonder- und dem Wohngebiet wird mit der Obergrenze des § 17 BauNVO bestimmt.

Abweichungen / Überschreitungen der Grundflächenzahl sind in dem Wohngebiet nur bei gleichzeitiger Kompensation zulässig. Hiermit soll dem Landschaftsverbrauch, der Belastung der Böden und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate prinzipiell begegnet werden.

6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Ahlener Modell- und einem Bewertungsrahmen (siehe Anlage A) ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 3.510 Wertpunkten. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt soll auf externer Kompensationsfläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf erbracht werden. Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nicht erhebliche Umweltauswirkung des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter hat zur Folge, dass das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter untereinander nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Es sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.5 Darstellung der geprüften Alternativen

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Ackerfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil Ostenfelde nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung, so dass eine Standort-Alternativen-Prüfung entfällt. Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnahe neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitiger Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Osten und Süden des Plangebietes bei.

6.6 Ergänzende Angaben, Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Untersuchungskritik

Im Rahmen der Planung wurden die Grundwasserverhältnisse und Bodenbeschaffenheit untersucht.

Für das Plangebiet liegen eine schalltechnische Betrachtung (Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, Juni 2004) und hydrogeologische Untersuchungen (Hinz Geotechnik, März 2001 und Dr. Schleicher & Partner, April 2004) vor. Zudem ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt worden.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detailliertere Kenntnisse bzw. gutachterliche Aussagen: Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen. Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

6.7 Zusammenfassung

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption kann ein Sondergebiet zum Zweck der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) in einer Größe von insgesamt rd. 0,54 ha zu Vermarktung kommen. Zudem können rd. 30 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen (ca. 45 Wohneinheiten). Bei einer Belegungsquote von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ergibt sich eine Einwohnerzahl von 158 Personen.

Flächenbilanz: siehe Anlage B.

7.2 Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung

Die Sicherung der Erschließung soll ggf. über einen Erschließungsvertrag sichergestellt werden. Die Realisierung der Bebauung soll durch private Bauherren erfolgen.

Erarbeitet: Drees & Huesmann·Planer, Bielefeld
Ennigerloh / Bielefeld im Juni 2004

Anlage

A	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs
----------	--

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

Biotoptypen Bestand (nach Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen des Kreises Warendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Bestand	resultierende Werteinheiten
Straßenfläche / Verkehrsfläche (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	1.208	0,0	0
Ackerfläche (Nr. 4 intensiv bewirtschaftete Ackerfläche)	24.040	0,3	7.212,0
Straßenbegeleitgrün (Nr. 23 Verkehrsgrün)	485	0,3	145,5
GESAMT	25.733		7357,5

Plangebiet – Ausgangszustand (Darstellung ohne Maßstab)



Für die Planung können folgende Feststellungen getroffen werden:

Biotoptypen Planung (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Planung	resultierende Werteinheiten
Überbaubare Flä- che = 40 % vom Nettobauland 15.553 qm) im WA- Gebiet (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	6.221 (GRZ 0,4 bei Net- tobauland 15.553 qm im WA-Gebeit)	0	0
Überbaubare Flä- che im SO-Gebiet (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	1.850	0	0
Straßenfläche / Ver- kehrsfläche (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	4.022	0	0
Versorgungsfläche / Trafostation (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	9	0	
Stellplätze im Son- dergebiet (Nr. 2 Wasserge- bundene Decke, Pflasterfläche)	2.931	0,1	293,1
Garten = 60 % vom Netto- bauland 15.553 qm) (Nr. 6 Gartenfläche, private Grünfläche, Hausgarten)	9.332 (GRZ 0,4 bei Netto- bauland 15.553 qm Wohngebiet)	0,3	2.799,6
Anpflanzungsflä- chen (Nr. 18 Anpflanzun- gen, Hecken, Ein- grünungen)	863	0,7	604,1
Straßenbegeleit- grün (Nr. 23 Verkehrs- grün)	505	0,3	151,5

Biotoptypen Planung (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Planung	resultierende Werteinheiten
GESAMT	25.733		3.848,3

Plangebiet – Planungszustand (Darstellung ohne Maßstab)



Anlage

B	Flächenbilanz
----------	---------------

Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 215.2 „Geistkamp“

	Planung	
Art der Nutzung	Fläche in ca. qm	Anteil in ca. %
Allgemeines Wohngebiet	15.553	
Sondergebiet mit Anpflanzungsfläche	5.644	
Gesamt Bauflächen	21.197	82,4
Verkehrsflächen	4.527	
Flächen für die Ver- und Entsorgung	9	
Gesamt Infrastruktur	4.536	17,6
Plangebietsgröße	25.733	100%

Anlage

C	Begründung zur Gestaltungssatzung
----------	--

GESTALTUNGSSATZUNG

gem. § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW)

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215.2

„Geistkamp“

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 215.2 „Geistkamp“ wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die Gestaltungssatzung ist als eine eigenständige Satzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215.2 „Geistkamp“.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtteils Ostenfelde in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 2 und 4.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch eine gerade Linie von der östlichen Begrenzung des Flurstückes 214, Flur 2 bis zur östlichen Begrenzung des Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“);

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“) – tlw.;

Im Süden: durch die nördliche Grenze der „Eckestraße“ (L 793) - tlw.;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, Flur 2 – tlw..

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 der BauONRW.

Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Ostenfeldes wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eigenständige Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) aufgestellt.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der dörflichen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu

- Drempel,
- Dachgauben,
- Dacheindeckung
- Fassaden,
- Garagen,
- Einfriedungen

getroffen.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

Drempel

„Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.“

Dachgauben

„Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Giebel einhalten. Die Länge der Aufbauten darf maximal 60% der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.“

Dacheindeckung

„Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit bzw. als vegetative Deckschichten auszuführen. Bei Doppelhäusern ist einheitliches Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.“

Fassaden

„Die Außenflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig.

Weiß umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.“

Garagen

„Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind in Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergereihte Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 (1) der Garagenverordnung (GarVO) zulässig.“

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.“

Für das Sondergebiet gilt:

Werbeanlagen

„Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausreichen,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Südseite des Baugebietes zulässig. Der Betrieb und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen des Betriebes und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig.

Lichtmasten zur Ausleuchtung der Stellplatzanlage, die in ihrer Lichtdichte über den Werten der maximalen Lichtdichte der Straßenbeleuchtung liegen, sind unzulässig.“

Einfriedungen

„An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.

Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.“

Aufgestellt im Juni 2004