

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314 „Am Bultbach“

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

Inhaltsverzeichnis:

- 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 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 5.2.3 Baugestalterische Ziele
 - 5.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 5.2.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.2.6 Altlasten
 - 5.2.7 Immissionen / Emissionen

6. Umweltbelange

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls 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

1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung

Im Ortsteil Westkirchen ist die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor gegeben, so dass im Sinne einer weiteren gemeindlichen Vorsorge Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Gleichzeitig soll das Angebot an gewerblichen Bauflächen hier bedarfsgerecht erweitert werden.

Zu diesem Zwecke soll die Fläche der ehemaligen Münsterland-Kaserne entsprechend aufgeplant werden. Hierzu sollen im nördlichen Bereich entlang der Freckenhorster Straße (L 793) Gewerbeflächen und im südlich anschließenden Bereich Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Kasernenfläche bietet die Möglichkeit ortsnahe neue Bauflächen zu entwickeln und trägt gleichzeitig zu einer Innenentwicklung und der Vermeidung von Inanspruchnahme von noch nicht überwiegend baulich genutzten Flächen bei.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Gewerbebebauung 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 für standort- und zweckgebundene Nutzung dargestellt. Eine Änderung entsprechend der Planungsabsicht in die Darstellungen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ und „Wohnsiedlungsbereich“ ist mit der Bezirksregierung vorabgestimmt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit im Bereich des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll eine Änderung in „Gewerbliche Bauflächen“ im Norden und „Wohnbauflächen“ im Süden erfolgen. Zudem wird eine Darstellung von „Öffentlicher Grünfläche“ als räumliche Trennung im Bereich zwischen den Bauflächen sowie am östlichen Rand des Änderungsbereiches im Verlauf des Bultbachs 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 Gewerbe 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. 8,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Westkirchen in der Gemarkung Westkirchen, Flur 13. Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 541 tlw. bzw. im Bereich des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes durch einen Rundbogen auf einer Teilfläche des Flurstücks 548;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 245 und 554;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 482 tlw.;

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 245, 121, 553 und 544.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Freckenhorster Straße (L 793), an die sich nördlich landwirtschaftliche Fläche anschließt. Im Osten des Plangebietes befindet sich östlich des Bultbaches Grünland und Gartenland. Südlich davon beginnt beidseitig der Bultstraße Wohnbebauung in offener Bauweise, die sich in Richtung Süden über die Gerhard-Frede-Straße fortsetzt.

Westlich dieser Wohnbebauung schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die sich an der Westseite des Plangebietes bis zur Freckenhorster Straße fortsetzt.

Direkt an das Plangebiet im Westen angrenzend befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle von Nagel (Linnemann – Holtrup 13). Dort wird keine Tierhaltung mehr betrieben, die relevant wäre für die Bauleitplanung.

4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Die „Münsterlandkaserne“ diente der Unterbringung einer Raketenabwehreinheit. Innerhalb des Geländes befinden sich im Süden auf der Westseite in der Hauptsache Unterkünfte- und Schulungsgebäude, während auf der Ostseite die technischen Einrichtungen der Instandhaltung vorhanden sind. Im Norden des Geländes reicht bis zur Freckenhorster Straße der Sportplatz.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

5.1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine räumliche Trennung der geplanten gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden des Plangebietes durch einen Grünzug vor.

Die Konzeption orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteils im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild über Eingrünung des Ortsrandes und Durchgrünung des Baugebietes,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (Straßenraum, Spielbereich).

Geplant ist eine Wohnbebauung mit offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Für die Gewerbebauung ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

5.1.2 Erschließung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet über einen Kreisverkehrsplatz mit einem Innendurchmesser von 40,0 m an die Freckenhorster Straße anzubinden. Zudem ist eine Anbindung im Süden an die Verlängerung der Gerhard-Frede-Straße beabsichtigt. Eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes für Lkw-Verkehr soll durch Maßnahmen innerhalb des Straßenraums verhindert werden (z.B. Lkw-Sperre in Höhe der festgesetzten Grünfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet).

Als innere Erschließung ist in dem Nord-Süd-Verlauf eine 7,75 m breite Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Lage dieser Haupteerschließung ist identisch mit dem Verlauf der vorhandenen Mischwasserkanalisation.

Von der Haupteerschließung gehen im Norden innerhalb des Gewerbegebietes Erschließungsflächen nach Westen und Osten ab. Im Westen wird, endend mit einem Wendebereich, öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, während im Osten die anliegenden Grundstücke ausgehend von der Haupteerschließung mittels eines Fahrrechts erschlossen werden sollen.

Vor dem Übergang der Haupteerschließung zu dem Wohngebiet im Süden wird innerhalb des Gewerbegebietes ein Wendepplatz berücksichtigt, der entsprechend den Vorgaben der EAE 85/95 für das Wenden von Lkw dimensioniert wird.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Erschließung im Westen mit einer Schleifenerschließung (7,75 m) beabsichtigt, an die im Norden eine Schliefe und im Süden Erschließungsstiche (4,75 m) angebunden werden. Auch hier orientiert sich die Lage der Straßenverkehrsflächen an dem Verlauf der vorhandenen und weiterhin zu nutzenden Kanalisation. Östlich der Haupteerschließung sollen die Grundstücke ebenfalls durch Erschließungsstiche erschlossen werden. Diese untergeordneten Stiche dienen lediglich der Anfahrbarkeit der Baugrundstücke auch für Rettungsfahrzeuge.

Die innere Erschließung des Gebietes soll zusätzlich über Fuß- und Radwege Verbindungen außerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen mit dem Wegesystem des Umfeldes vernetzt werden. Hierzu soll im Westen eine Anbindung an den Weg „Holtrup“ ebenso geschaffen werden, wie der Aufbau eines Wegenetzes entlang des Bultbachs mit einer Verlängerung außerhalb des Plangebietes südlich des angrenzenden Grünlandes in Richtung Bultstraße.

Insgesamt soll das Wegenetz in das ausgebaute Radwegenetz eingebunden werden, welches im Süden des Plangebietes seinen weiteren Verlauf auf der ehemaligen Bahntrasse findet.

5.1.3 Stadtgestaltung / Landschaftsbild

Die Bebauung ist als Weiterentwicklung und gleichzeitige Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Westen des Ortsteils Westkirchen geplant. In dieses System soll auch die geplante Gewerbebauung eingebunden werden. Im Norden ist im Bereich des Gewerbegebietes eine Eingrünung auf privater Grundstücksfläche als Übergang zum Landschaftsraum vorgesehen. Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise und der vorgelagerten Hofstelle aufgrund der vertraglichen Maßstäblichkeit im Übergang zum Landschaftsraum.

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. Die Elektroversorgung erfolgt wie heute von der Hoetmarer Straße / die Verlängerung der Gerhard-Frede-Straße und soll ergänzt werden durch eine Querschließung von der Bultstraße. Innerhalb des Plangebietes wird eine Trafo-Station im Bereich der Grünfläche zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet festgesetzt.

Die Querschließung von der Bultstraße zum Ringschluss mit dem Hoetmarer Weg ist zudem für die Wasserversorgung vorgesehen.

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 über den vorhandenen Mischwasserkanal. Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Trennsystem vorgesehen.

Regenwasserentwässerung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes kann zur Regenwasserentwässerung auf die vorhandene Mischwasserkanalisation zurückgegriffen werden. Das Kasernengelände gilt als bereits überwiegend bebauter Bereich, so dass hier die Anwendung des § 51 a LWG entfällt.

Für das Gewerbegebiet ist dagegen eine Trennkanalisation beabsichtigt.

Das im westlichen Gewerbegebiet anfallende Regenwasser soll einer Rückhaltung und Regenklärung zugeführt werden. Für Rückhaltmaßnahmen kommt eine Fläche südwestlich des Gewerbegebietes in Betracht, welche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Der gedrosselte Regenabfluss soll dann einem Regensammler zugeleitet werden, von dem das Niederschlagswasser in die Vorflut (Bultbach) eingeleitet wird. Aus dem östlichen Teil des Gewerbegebietes soll das Niederschlagswasser direkt in die Vorflut eingeleitet werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bultbach und der relativ kleinen Fläche des Entwässerungsgebietes kann nach jetzigem Kenntnisstand hier auf eine Rückhaltung vor Einleitung verzichtet werden. Für die geplante Einleitungsstelle in den Bultbach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG zu stellen.

Mit dem gewählten Verfahren für das Gewerbegebiet kann den Anforderungen des § 51 a LWG im Sinne einer ortsnahe Einleitung entsprochen werden. Aufgrund der Tieflage des Bultbaches steht dem Entwässerungskonzept aus der Sicht des Hochwasserschutzes nichts entgegen.

Die beschriebenen Maßnahmen müssen noch auf Grundlage der topografischen Aufnahme geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

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. 70 Baugrundstücken mit rd. 70 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner =	245 Bewohner,
245 Bewohner x rd. 20%	= 50 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55%	= 27 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 Ortsteil Westkirchen sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Westkirchens bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in dem Ortsteil Westkirchen.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

5.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes soll entlang des Bultbaches sowie in der Mitte des Plangebietes zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet öffentliche Grünfläche vorgesehen werden. In dem Plangebiet ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz berücksichtigt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im Norden des Plangebietes wird Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Dabei bezieht sich die Nutzungsbeschränkung auf den Grad der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens (GE-N).

Das Gewerbegebiet wird aufgrund der Nähe zu dem geplanten Wohngebiet im Süden sowie zu potenziellen wohngenutzten Immissionsorten im Bestand wie folgt gegliedert:

- im Norden des Gewerbegebietes werden Betriebe und Anlagen für unzulässig erklärt, wenn sie den Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW zuzuordnen sind. Lediglich Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind hier ausnahmsweise zulässig, wenn im Bau- bzw. Anlagen-

Genehmigungsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes beigebracht wird (GE-N 2).

- im südlichen Teil des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII ganz ausgeschlossen (GE-N 1).

In dem Gewerbegebiet werden alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, sofern sie in die Kubatur des Betriebsgebäudes integriert sind.

Als nicht zulässig sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten festgesetzt. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW für unzulässig erklärt. Dieses geschieht vor dem Hintergrund keine Standorte für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment innerhalb des Plangebiets zu lassen zu wollen und somit die Entwicklung des Plangebiets im Sinne eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel bzw. der Abgabe von Gütern an den Endverbraucher zu verhindern. Ausnahmsweise zulässig sollen daher nach § 1 (9) BauNVO nur Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art sein, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 m² beträgt und der Produktionsfläche zu- / untergeordnet ist. Ebenfalls als Ausnahme sind Ausstellungsflächen, Showrooms etc. als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Ebenfalls für unzulässig werden Tankstellen (außer Betriebstankstellen) erklärt, da diese zumeist in einem 24-Stunden-Betrieb geführt werden, welche hier ebenso wie Logistikbetriebe mit einem Rund-um-die-Uhr-Betrieb aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnnutzung nicht berücksichtigt werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet

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

Dabei werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 2), Anlagen für Verwaltungen (Ziffer 3), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sowie die allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Absatz 2, Ziffer 3) 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 dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

5.2.2 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.

Gewerbegebiet

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche des Gewerbegebiets gewährleistet werden.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird ebenfalls durch die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 2,4 bestimmt.

Die maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen variiert zwischen einer maximal zulässigen Zwei- und Dreigeschossigkeit. Dabei soll mit der Zulässigkeit einer Dreigeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m eine Akzentuierung und Fassung des Straßenraums ermöglicht werden. Zum Straßenraum hin sollten in den gewerblich zu nutzenden Bereichen des Plangebiets (betriebszugehörige) Verwaltungs- und Bürogebäude errichtet werden, während auf den straßenabgewandten Teilen der Baugrundstücke die Produktions- und Lagergebäude und –anlagen mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m errichtet werden sollen.

Als Bauweise wird für die o.g. Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörper mit über 50 m Länge bzw. Breite abweichend von der offenen Bauweise errichtet werden dürfen.

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. Doppelhauseinheit) 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.

5.2.3 Baugestalterische Ziele

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Westkirchens 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 (Satteldach und Flachdach für das Gewerbegebiet und ausschließlich Satteldach für das Wohngebiet) sowie die zulässige Dachneigung bestimmt (0°-7°, 15°-30° im Gewerbegebiet und 38°-48° im Wohngebiet).

5.2.4 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.

5.2.5 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.

5.2.6 Altlasten

Die Dieseltankstelle auf dem Kasernengelände wurde bereits Mitte der 90er Jahre stillgelegt. Die beiden unterirdischen Tanks wurden 1998 ausgebaut. Dabei wurden keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen festgestellt.

Der Ausbau der noch vorhandenen oberirdischen und unterirdischen Tankanlagen für Heizöl, Altöl und Kühlmittel sowie der Leichtstoff- und Fettabscheideranlagen erfolgt unter gut-achterlicher Begleitung. Die ordnungsgemäße Entsorgung der dabei anfallenden Stoffe wird nachgewiesen. Einzelheiten werden spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Abbruch mit dem Kreis Warendorf als untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

5.2.8 Immissionen / Emissionen

Lärm- und Geruchsimmissionen

Nach heutigem Kenntnisstand befindet sich westlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb - von Nagel (Linnemann – Holtrup 13) -, der jedoch keine geruchsimmissionsrelevante Einrichtung vorhält, die für die Planung relevant bzw. im Rahmen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) hier zu berücksichtigen wäre.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der Freckenhorster Straße (L 793) unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Nachbarschaft von heranrückendem Gewerbegebiet im Norden in Bezug auf die wohngenutzten Gebäude (Freckenhorster Straße 23 und Holtrup 78) bzw. zu der geplanten Nachbarschaft mit dem Wohngebiet im Süden beachtlich.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes anhand des Ausschlusses von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I – VII bzw. der nur in Teilen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zuzurechnen sind, kann eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet werden.

Die angesprochenen vorhandenen Immissionsorte sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als sog. heutiges Wohnen im Außenbereich mit einem mischgebietsstypischen Anspruch zu belegen. Das Wohnhaus im Westen des ehemaligen Kasernengeländes soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, um über den Bebauungsplan die Erschließung über das Bebauungsplangebiet zu sichern. Dabei wird das Grundstück in der Festsetzung des sich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt und erhält damit auch den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Grundstück nordöstlich des Plangebietes an der Freckenhorster Straße wird dagegen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da hierzu keine städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist.

Hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen ist die Freckenhorster Straße (L 793) zu beachten. Die geplante Wohnbebauung ist in einem Abstand von mindestens 120 m zur Straße vorgesehen, wobei zusätzlich die geplante nördlich vorgelagerte gewerbliche Bebauung im Sinne zu berücksichtigen ist.

Vor diesem Hintergrund werden keine erheblichen Lärmauswirkungen durch die Freckenhorster Straße auf die Wohnbebauung erwartet.

Im Bezug auf den geplanten Kreisverkehrsplatz in der Freckenhorster Straße ergeben sich aufgrund eines wesentlichen Eingriffs in den Straßenraum Ansprüche zur Berücksichtigung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit dem Anspruch auf Überprüfung der baulichen Verhältnisse bezüglich der Notwendigkeit eines passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der 24. BImSchV. Dieser Anspruch besteht, sofern sich hinter den maßgeblichen Fassaden Aufenthaltsräume von Menschen befinden. Die Überprüfung mit der möglichen Folge eines passiven Lärmschutzes wird gegenüber anderen Lösungen in Folge des Baus des Kreisverkehrsplatzes als verhältnismäßig angesehen. Ein Abrücken des Kreisverkehrsplatzes von dem potenziellen Immissionsort wäre straßenbautechnisch nicht zu vertreten und mit zu hohen Aufwendungen bei den Ein- und Ausmündungen des Kreisverkehrsplatzes verbunden (Kröpfungswinkel etc.). Zudem soll der Kreisverkehrsplatz aus Gründen der Geschwindigkeitshemmung auf der Freckenhorster Straße in Richtung Ortslage möglichst nah an den Ortsauftakt im Osten gelegt werden.

6. Umweltbelange

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

Das Vorhaben / die Planung erreicht auf Grund seiner / ihrer Größe die Prüfwerte der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG, so dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung gem. § 3c UVPG formell besteht:

Plangebietsgröße:	8,3 ha
Nettobauland – Gewerbegebiet:	rd. 2,00 ha
Nettobauland – Wohngebiet:	rd. 4,10 ha
Grundfläche Gewerbegebiet bei GRZ 0,8:	rd. 1,60 ha
Grundfläche Wohngebiet bei GRZ 0,4:	rd. 1,64 ha

Der Größenwert des Planvorhabens liegt mit rd. 3,24 ha somit oberhalb des Prüfwertes von 2,0 ha.

Es wird eine Vorprüfung der Umwelterheblichkeit auf der Grundlage der Anlage 2 des UVPG vorgenommen, als Beschreibung des Planvorhabens.

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

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Planvorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	- Plangebiet: rd. 8,3 ha - Nettobauland: rd. 6,1 ha - zulässige Grundfläche: rd. 3,24 ha	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- offene bzw. abweichende Bauweise - Grundflächenzahl 0,4 / 0,8 - Wohnbebauung und Gewerbebebauung	-
1.3	Abfallerzeugung	- produzierende Betriebe im Norden mit internem Abfallmanagement - Anschluss an städtische Müllabfuhr	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Belästigungen können durch den vermehrten gebietsbezogenen An- und Abfahrtsverkehr entstehen - keine erhebliche Beeinträchtigung / Veränderung der heutigen Situation	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	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 realistisch	-
2.	Standort der Planvorhabens 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)	Konversionsfläche; Kaserne Standort mit überwiegender baulicher Prägung	-

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 • alleeartige Baumpflanzung • keine potenzielle natürliche Vegetation vorhanden • 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),	- nach heutiger Einschätzung keine erhebliche Beeinträchtigung / Veränderung der heutigen Situation - mit der Planung sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen verbunden - Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind nicht erheblich, da bauliche Vorprägung des Plangebietes mit einer Festsetzung von offener / abweichender Bauweise aufgenommen wird	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Mit der Planung sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erkennen.

(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 Konversionsfläche mit einer baulichen Vorprägung. Lediglich in Teilbereichen um die vorhandenen Gebäude im Westen des Plangebietes sind Rasenflächen vorhanden, welche in Teilen durch Sträucher und Bäume eingefasst sind. Im Norden des Plangebietes befindet sich die Außen-sportanlage mit einem Rasenplatz und Asche-Laufbahn.

Vor Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Kasernengelände intensiv genutzt worden, die Grünflächen sind gepflegt worden. Nach Verlassen der Kaserne haben sich in dem Gebiet Brachflächen gebildet, die bei einer andauernden anthropogenen Nutzung nicht entstanden wären.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich dennoch mit Ausnahme der baum- und strauchbestandenen Fläche im Osten an dem Bultbach keine Biotoptypen mit mittlerer oder hoher Wertigkeit.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ergibt sich auf Grund der geringen Höhe des Vorhabens (maximal zweigeschossige Bebauung) im Nahbereich zum besiedelten Raum und zu dem übergeordneten Verkehrsweg der Freckenhorster Straße nicht. Zudem ist zum Landschaftsraum eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

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 rechnerischer Überschuss von 500 Wertpunkten. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt kann somit als ausgeglichen innerhalb des Plangebietes betrachtet werden. Dabei sind im Osten des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Fläche zur Kompensation und zum Ausgleich des Eingriffs Maßnahmen durchzuführen.

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.

6.2 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

6.2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung der abweichenden Bauweise in dem Gewerbegebiet und der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in dem Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu erkennen. Der Baustellenverkehr soll abseitig von vorhandenen Erschließungs- und Verkehrsflächen bzw. Baugebieten erfolgen.

6.2.2 Schutzgut Tiere

Auf Grund der überwiegenden intensiven militärischen Nutzung des Plangebietes sind keine schützenswerten Tiere anzutreffen. Mit dem Verlust der vorhandenen Grün- und Freiräume geht potenzieller Raum für die Avifauna temporär verloren, welcher jedoch durch die geplanten Grünstrukturen sowie der überwiegend offenen Bauweise mit einem hohen Freiflächenanteil mittelfristig kompensiert werden kann. Aus diesem Grund sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen

Auf Grund der derzeitigen überwiegenden intensiven militärischen Nutzung des Plangebietes sind keine schützenswerten Pflanzen zu finden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der baum- und strauchbestandenen Fläche im Osten des Plangebietes an dem Bultbach keine Biotoptypen mit mittlerer oder hoher Wertigkeit.

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 das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung überwiegend bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Es handelt sich dabei um nicht schutzwürdige Böden (lt. Karte des Geologischen Dienstes NRW). 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.

Geplant ist die Niederschlagsentwässerung über das vorhandene Mischwassersystem im Bereich der geplanten Wohnbebauung bzw. über ein anzulegendes Trennsystem im Gewerbegebiet mit Regenrückhaltebecken und anschließender ortsnahe Einleitung in das angrenzende Gewässer Bultbach zu realisieren.

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 Streusiedlungsklimatops zu einem Stadtrandklimatop kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

6.2.8 Schutzgut Landschaft

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ergibt sich auf Grund der geringen Höhe des Vorhabens (maximal zweigeschossige Bebauung) im Nahbereich zum besiedelten Raum und zu den übergeordneten Verkehrswegen nicht. Zudem ist zum Landschaftsraum eine Eingrünung vorgesehen.

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 nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Kulturgüter. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. 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 Umwelt- schutzgüter verbunden.

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

- den Verkehrslärm der Freckenhorster Straße (L 793) im Norden des Plangebietes und
 - die Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohngebiet in dem Plangebiet.
- bedingt sind.

6.3.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Lärmschutz

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes anhand des Ausschlusses von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I – VII bzw. der nur in Teilen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zuzurechnen sind, kann eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet werden.

Im Bezug auf den geplanten Kreisverkehrsplatz in der Freckenhorster Straße ergeben sich aufgrund eines wesentlichen Eingriffs in den Straßenraum Ansprüche zur Berücksichtigung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit dem Anspruch auf Überprüfung der baulichen Verhältnisse bezüglich der Notwendigkeit eines passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der 24. BImSchV.

Landschafts- und Naturhaushalt

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in dem Gewerbe- 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 rechnerischer Überschuss von 500 Wertpunkten. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt kann somit als ausgeglichen innerhalb des Plangebietes betrachtet werden.

Dabei sind im Osten des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Fläche zur Kompensation und zum Ausgleich des Eingriffs Maßnahmen durchzuführen.

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 Konversionsfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Westkirchen nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung, so dass eine Standort-Alternativen-Prüfung entfällt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Kasernenfläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt gleichzeitig zu einer Innenentwicklung und der Vermeidung von Inanspruchnahme von noch nicht überwiegend baulich genutzten Flächen bei.

6.6 Ergänzende Angaben, Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Untersuchungskritik

Im Rahmen der Planung sind keine Gutachten und Untersuchungen erstellt worden, die notwendig und nützlich wären zu anderen planerischen Überlegungen bzw. zu anderen Beurteilungen der Umwelteinwirkungen zu gelangen.

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 gewerbliche Baufläche in einer Größe von insgesamt rd. 2,0 ha zu Vermarktung kommen. Zudem können rd. 70 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Bei einer Belegungsquote von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ergibt sich eine Einwohnerzahl von 245 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 Mai 2004

Anlage

A

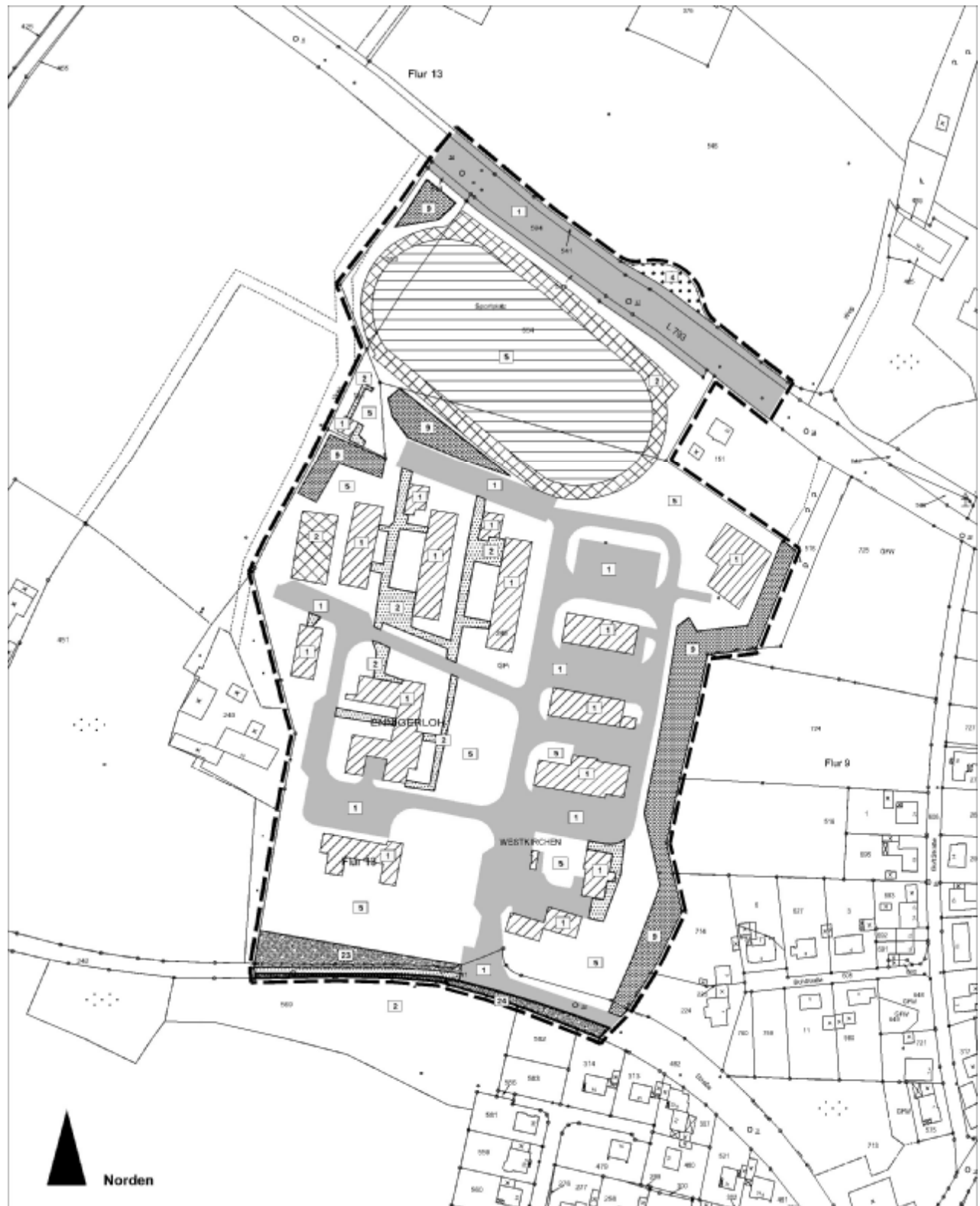
Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs

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

Biotoptypen Bestand (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Bestand	resultierende Werteinheiten
Gebäude (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	7.989	0,0	0
Straßenfläche / Ver- kehrsfläche (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	19.648	0,0	0
Tennenfläche / Lauf- / Aschenbahn (Nr. 2 Wasserge- bundene Decke, Pflasterflächen)	4.166	0,1	416,6
Wasserdurchlässi- ge Wege- und Hof- flächen (Nr. 2 Wasserge- bundene Decke, Pflasterflächen)	2.571	0,1	257,1
Ackerfläche (Nr. 4 intensiv be- wirtschaftete Acker- fläche)	427	0,3	128,1
Garten / Rasenflä- che (Nr. 5 Gartenfläche, private Grünfläche, Hausgarten)	30.693	0,3	9.207,9
Sportplatz (Nr. 5 Gartenfläche, private Grünfläche, Hausgarten)	10.126	0,3	3.037,8
Baum- und strauch- bestandene Fläche (Nr. 9 intensive Grünlandnutzung)	5.335	0,4	2.134
Straßenbegeleit- grün (Nr. 23 Verkehrs- grün)	1.111	0,3	333,3
Verkehrsgrün mit	755	0,4	302

Biotoptypen Bestand (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Bestand	resultierende Werteinheiten
Baumpflanzung (Nr. 24 Verkehrs- grün mit Baum- pflanzung)			
GESAMT	82.821		15.816,6

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 35.980 qm) (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	14.392 (GRZ 0,4 bei Netto- bauland 35.980 qm Wohngebiet)	0	0
Überbaubare Flä- che = 80 % vom Nettobauland 20.396 qm) (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	16.316,8 (GRZ 0,8 bei Netto- bauland 20.396 qm Gewerbegebiet)	0	0
Straßenfläche / Ver- kehrsfläche (Nr. 1 Versiegelte Fläche)	16.001	0	0
Wasserdurchlässi- ge Wege- und Hof- flächen (Fuß- und radwege) (Nr. 2 Wasserge- bundene Decke, Pflasterflächen)	1.519	0,1	151,9
Garten = 60 % vom Netto- bauland 35.980 qm) (Nr. 6 Gartenfläche, private Grünfläche, Hausgarten)	21.241 ohne An- pflanzungsfläche (GRZ 0,4 bei Netto- bauland 35.980 qm Wohngebiet)	0,3	6.372,3
Garten = 20 % vom Netto- bauland 20.396 qm) (Nr. 6 Gartenfläche, private Grünfläche, Hausgarten)	1.937,2 ohne An- pflanzungsfläche (GRZ 0,8 bei Netto- bauland 20.396 qm Gewerbegebiet)	0,3	581,16
Versorgungsfläche Regenrückhaltebe- cken (RRB) (Nr. 7 Öffentliche	584 ohne Anpflan- zungsfläche (gesamt 933 qm)	0,4	233,6

Biotoptypen Planung (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Planung	resultierende Werteinheiten
Grünfläche)			
Grünflächen / Spiel- platz (Nr. 7 Öffentliche Grünfläche)	1.691 ohne An- pflanzungsfläche (gesamt 1942 qm)	0,4	676,4
Ausgleichs- und Er- satzfläche Baum- und strauch- bestandene Fläche (Nr. 17 Feldgehöl- ze, Hecken)	4.721	1,2	5.665,2
Anpflanzungsflä- chen (Nr. 18 Anpflanzun- gen, Hecken, Ein- grünungen)	Für WA = 347 Für GE = 2.142 Für RRB = 349 Für Spielplatz = 251	0,7	242,9 1.499,4 244,3 175,7
Straßenbegeleit- grün (Nr. 23 Verkehrs- grün)	574	0,3	172,2
Verkehrsgrün mit Baumpflanzung (Nr. 24 Verkehrs- grün mit Baum- pflanzung)	755	0,4	302
GESAMT	82.821		16.317,06

Plangebiet – Planungszustand (Darstellung ohne Maßstab)



Anlage

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

Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 314 „Am Bultbach“

	Planung	
Art der Nutzung	Fläche in ca. qm	Anteil in ca. %
Allgemeine Wohngebiete	35.980	
Gewerbegebiete	20.396	
Gesamt Bauflächen	56.376	68%
Verkehrsflächen	16.001	
Flächen für die Ver- und Entsorgung	933	
Gesamt Infrastruktur	16.934	20,5%
Grünflächen	4.790	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Anpflanzungen	4.721	
Gesamt Grünordnung	9.511	11,5%
Plangebietsgröße	82.821	100%

Anlage

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

GESTALTUNGSSATZUNG

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

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314

„Am Bultbach“

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“ wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 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. 314 „Am Bultbach“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“ befindet sich im nord-westlichen Teil des Ortsteils Westkirchen in der Gemarkung Westkirchen, Flur 13.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 541 tlw. bzw. im Bereich des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes durch einen Rundbogen auf einer Teilfläche des Flurstücks 548;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 245 und 554;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 482 tlw.;

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 245, 121, 553 und 544.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 der BauO NRW.

Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Westkirchens 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 Bauherren 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 einheitlich 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 Gewerbegebiet gilt:

Werbeanlagen

„Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m² nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Freckenhorster Straße ist jeweils zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Breite von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 4,20 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern jeder Art freizuhalten.

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht 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 Mai 2004