

BEGRÜNDUNG



zur 3. Änderung der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, Ennigerloh-Mitte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Ausfertigung zur Offenlage

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 24.11.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, Ennigerloh-Mitte, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

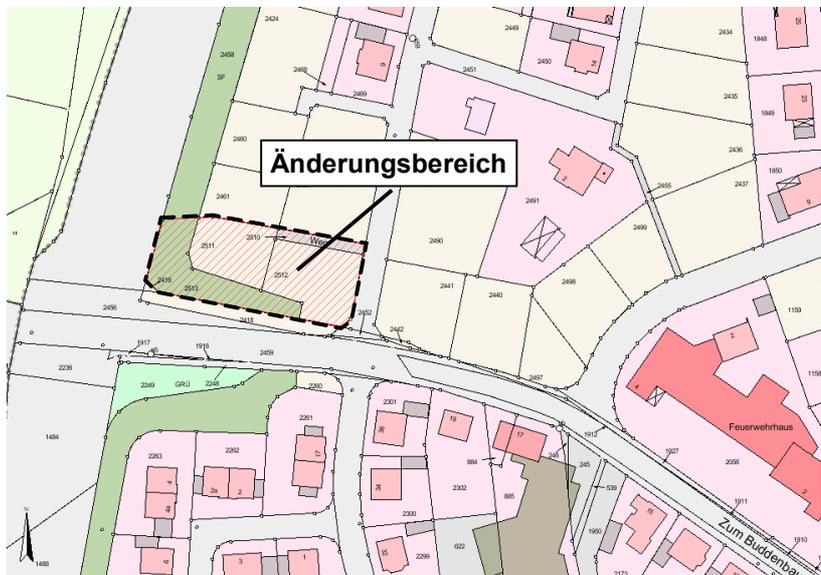
VORBEMERKUNG

Aufgrund der geringen Änderungen zu den Vorplänen, also der 1. und 2. vereinfachten Änderung zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“, Ennigerloh-Mitte, bezieht sich die nachfolgende Begründung lediglich auf den Änderungsinhalt und ist somit ergänzende Anlage zur ausführlichen Begründung zur 1. vereinfachten Änderung zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet liegt im Baugebiet „Danne-Bettgen“ – nördlich der Straße „Zum Buddenbaum“, östlich vom Westring und westlich der HAUPTERSCHLIEßUNG „Zum Dannehof“ zum Wohngebiet und beschreibt das ehemalige Mischgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstück in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 22, Flurstücke 2510, 2511, 2512 und 2513. Der Bereich hat eine Größe von ca. 1.720 m². Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.



Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf (© Geodaten Kreis Warendorf)

Planungsanlass

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich „Mischgebiet“ fest. Die vorgesehene Bebauung soll die Funktion einer Lärmschutzbebauung übernehmen.

Ersatzweise ist im Bereich der Straße „Zum Buddenbaum“ ein Wall entsprechend den Maßgaben des Schallschutzgutachtens als Lärmschutzmaßnahme zu errichten, solange das Mischgebiet nicht wie geplant bebaut ist.

Die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses scheint nicht mehr realisierbar. Vor dem Hintergrund von Nachfragen nach einer Wohnbebauung in diesem Bereich soll der Bebauungsplan nunmehr dahingehend geändert werden, dass die Mischgebietsfestsetzung in die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geändert wird. Dabei sind natürlich die Maßgaben des Schallschutzgutachters zu beachten. Hierzu wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, ein Schallmessbericht erstellt. (Nr. 6 681 08 vom 31.10.2008).

Der Lärmschutzwall beschneidet die beiden dahinterliegenden Grundstücke so stark, dass die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche derzeit nicht sinnvoll für eine Bebauung genutzt werden kann. Eine reine Wohnbebauung widerspricht zudem der Festsetzung „Mischgebiet“. Eine Wohnbebauung wäre zwar zulässig, solange die nach Nutzungskatalog der BauNVO für ein Mischgebiet beschriebene Mischung aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, etc. noch realisierbar ist. Dies ist jedoch realistisch nicht zu verwirklichen.

Eine aus planerischer Sicht derzeit nicht zu überwindende Hürde stellt allerdings die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dar.

Diese bezieht sich auf die eigentlich beabsichtigte Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses und den erforderlichen Lärmschutz. Diese Abschirmung wird nun – entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Alternative – vom Lärmschutzwall übernommen. Der Wall garantiert derzeit – auch ohne eine weitere Bebauung im Bereich des festgesetzten Mischgebietes – den erforderlichen Lärmschutz.

Der Rat hat die Änderung des Bebauungsplan beschlossen. Die Festsetzung für den Änderungsbereich soll von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um die Entwicklung des Baugebietes „Danne-Bettgen“ abschließen zu können.

Diese Änderung stellt unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Lärmschutz durch den Lärmschutzwall gewährleistet ist, einen städtebaulich vertretbaren Abschluss des Baugebietes dar.

Planungsänderung / Änderungsinhalt

Die Mischgebietsfestsetzung wird aufgehoben und die Fläche in allgemeines Wohngebiet und Lärmschutzwallfläche neu geordnet.

Statt der geschlossenen Bebauung auf der Mischgebietsfläche mit der Definition „Lärmschutzbebauung“ wird der Lärmschutzwall im Anschluss an den Wall am Westring im Kreuzungsbereich „Westring / Zum Buddenbaum“ herumgeführt und gemäß den Angaben des schalltechnischen Gutachtens zum Verfahren entlang der Straße „Zum Buddenbaum“ weitergeführt.

Mit Auslauf des Lärmschutzwalls entsteht ein Baugrundstück in der Ecke „Zum Buddenbaum / Zum Dannehof“, das die Entwicklung des Wohngebietes städtebaulich abschließt.

Die Flächen „hinter“ dem Lärmschutzwall werden als Gartenflächen den vorhandenen Bauplätzen zugeordnet.

Durch die Änderung der Mischgebietsfläche zu Gunsten einer reinen Wohnbebauung wird im Bebauungsplan die derzeitige überbaubare Grundstücksfläche, die sich an der Errichtung eines Büro- und Geschäftshaus orientiert, auf das nunmehr geplante Bauvorhaben (Wohnhaus) reduziert.

Die Verträglichkeit des geplanten Wohnhauses bezüglich des Lärmschutzes an dem vorgesehenen Standort ist aus gutachterlicher Sicht entsprechend des Schallgutachtens Nr. 523404 aus 2004 gegeben und wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens durch Schallimmissionsmessungen überprüft und nachgewiesen (siehe Schallmessbericht Nr. 668108 vom 31. Oktober 2008).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben –bis auf den Entfall der mischgebietsbezogenen Festsetzungen- unberührt.

Die textlichen Festsetzungen bleiben ebenfalls –bis auf den Entfall der mischgebietsbezogenen Festsetzungen- unberührt. Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 (1) Nr.24 BauGB sind auf die Planungsänderung angepasst.

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet mit 82,5 %-Anteil, einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz mit einem 1,6 %-Anteil und einer Fläche für den Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse mit 6,2 % Flächenanteil als Lärmschutzwall zum angrenzenden Westring bzw. Teilbereich der Straße Zum Buddenbaum.

Für die Wohngebietsflächen ist überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Immissionssituation

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Westring und der Straße Zum Buddenbaum durchgeführt. Im Ergebnis war zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm ein Lärmschutzwall zu errichten (s. Schallgutachten Nr. 523404, Uppenkamp+Partner GmbH).

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung mit Aufgabe der Mischgebietsausweisung und Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet wurden weitere Schallimmissionsmessungen an zwei zusätzlichen Messpunkten im Änderungsbereich durchgeführt. Wie die Ergebnisse zeigen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an einem Messpunkt zur Tageszeit im 1. OG um 1 dB (A) und zur Nachtzeit um 3 dB (A) überschritten.

Am zweiten Messpunkt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Dies ist auf die hier vorhandene zusätzliche Abschirmung durch die bereits erstellten Wohngebäude zurückzuführen.

Zum Vergleich weist die ergänzende Untersuchung vom 01.12.2005 zum Schallgutachten Nr. 523404 vom 29.07.2004 für den Bereich der vorgenannten Messpunkte Beurteilungspegel für die Nachtzeit von ca. 52 dB (A) aus. Diese Annahme liegt um 5 bzw. 7 dB (A) über den gemessenen Werten.

Grund hierfür sind die im Rahmen von Prognosen in der Regel berücksichtigten konservativen Annahmen hinsichtlich der berücksichtigten Verkehrsstärken etc. zur Auslegung von Lärmschutzmaßnahmen, um mit den Ergebnissen „auf der sicheren Seite“ zu liegen.

Aufgrund der deutlich besseren Schirmwirkung für das Immissionsniveau Freiraum bzw. Erdgeschoss ist hier von einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit auszugehen.

Detailangaben s. Schallmessbericht Nr. 668108 vom 31.10.2008, Uppenkamp+Partner, gemäß der Anlage.

Flächenbilanz

Fläche	qm	%	%	qm
Plangebiet			100	27.047
Allgemeines Wohngebiet gesamt			82,5	22.319
Öffentliche Grünfläche gesamt			7,8	2.105
<i>anteilig Spielplatz</i>	433	1,6		
<i>anteilig Lärmschutzwall</i>	1.672	6,2		
Verkehrsfläche gesamt			9,7	2.623
<i>anteilig Straßenflächen</i>	2.493	9,2		
<i>anteilig Geh- + Radwege / Fläche besonderer Zweckbestimmung</i>	129	0,5		

Einwohnerbilanz

Bruttobauland	2,70 ha
Nettobauland	2,23 ha
Bestand	4 WE
geplante Einfamilienhäuser 31 WE + 25% Einliegeranteil = (gerundet)	39 WE
Wohneinheiten gesamt	43 WE
Belegziffer	3,8
Einwohner gesamt	163 EW
Bruttowohndichte 163 / 2,70 ha =	60 EW/ha
Nettowohndichte 163 / 2,23 ha =	73 EW/ha

Aufgestellt: Münster und Ennigerloh im Januar 2009

plan.werk / Gesellschaft für
Architektur und Städtebau mbH

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

gez. Noack

i.A.
gez. Handke