

BEGRÜNDUNG zum Beb.-Plan Nr. 419 „Börgerkamp“, Ennigerloh - Enniger

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 15.05.2000 die Aufstellung des o.g. Beb.-Planes beschlossen.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich:

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von ca. 1,71 ha liegt im Ortskern Enniger in den Fluren 17 und 18, Gemarkung Enniger.

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße und den „Börgerkamp“ erschlossen.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

Im Norden

die nördliche Grenze des Flurstückes 364 (Flur 17) zwischen Flurstück 363 und 306 (Flur 17), die Verbindungslinie zwischen dem nordöstlichen Grenzpunkt von Flurstück 364 und südlichem Grenzpunkt des Flurstückes 305 (Flur 17), der nördlichen Grenze vom Flurstück 107 (Flur 17) bis Flurstück 106 (Flur 17), der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 106, Verlängerung der nördlichen Grenze vom Flurstück 106 bis Flurstück 575 (Flur 17), der westlichen und nördlichen Grenze vom Flurstück 575, die westlichen und nördliche Grenze des Flurstückes 372 (Flur 17).

im Osten

die östliche Grenze des Flurstückes 372 (Flur 17), die südliche Grenze des Flurstückes 372 bis zum Flurstück 101 (Flur 17), die östliche Grenze des Flurstückes 101, in Verlängerung der vorgenannten Grenze der Straßenquerschnitt des Börgerkamp, die nördliche Grenze und westliche Grenze des Flurstückes 12 (Flur 18), die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 12 im Schnittpunkt mit dem Flurstück 329 (Flur 18) bis zur Schnittstelle mit der südlichen Grenze des Flurstückes 329,

im Süden

die südliche Grenze des Flurstückes 329 (Flur 18), östliche Grenzen der Flurstücke 313, 328, 327 und 326 (alle Flur 18), den nördlichen Grenzen der Flurstücke 326 und 325, der westlichen Grenzen des Flurstückes 325 bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 325 / 324, Verlängerung der südlichen Grenze 325 über das Flurstück 3 bis zum Flurstück 320 (Flur 18), die östliche Grenze des Flurstückes 320 (Flur 18) und einen Teil der nördlichen Grenze des Flurstückes 320.

im Westen

ein Diagonalausschnitt des Flurstückes 118 (Flur 17) von der zuvor genannten nördlichen Grenze des Flurstückes 320 zur Straßenbegrenzungslinie des Börgerskamp, der Straßenquerschnitt, die südliche Grenze des Flurstückes 117 (Flur 17), die östliche Grenze des Flurstückes 117, die Verbindung des nordöstlichen Grenzpunktes vom Flurstück 117 zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 364 / südlicher Grenzpunkt des Flurstückes 363.

**Entwicklung
aus dem Flächennutzungsplan:**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh mit den jeweils genehmigten Änderungen mit der Darstellung der Wohnbaufläche (W) im Verfahrensgebiet entwickelt worden.

Die überplante Fläche der „Astrid-Lindgren-Schule“ (WA - Fläche) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, jedoch wegen der geringen Flächenhaftigkeit und Planbedeutsamkeit zu vernachlässigen. Im Zuge der in Kürze anstehenden Überarbeitung des Flächen-nutzungsplanes ist hier eine Anpassung vorgesehen.

**Planungsanlaß
und städtebauliches Konzept:**

Das in Rede stehende Areal im Bereich des „Börgerskamp“, Ennigerloh-Enniger, ist für die Dorfentwicklung Ennigers von hoher Bedeutung, da es eine der letzten innerdörflichen Entwicklungsflächen darstellt.

Der Standort der Astrid-Lindgren-Schule wurde aufgegeben. Dieser Bereich soll mit einem schlüssigen Entwicklungskonzept versehen werden.

Von Grundstückseigentümern und Interessenten wurden in jüngster Zeit Anfragen bzw. Anträge bezüglich einer Bebauung von Grundstücken im Plangebiet gestellt, so daß es zweckmäßig ist, für das Gebiet ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und Nutzungen umgrenzt, auf die im Zuge der Entwicklung des Gebietes reagiert werden muß.

Im Norden wird das Erscheinungsbild von der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße geprägt. Südlich dieser straßenbegleitenden Gebäude ist die Bebauungsstruktur durch angrenzende Nebenanlagen (gewachsene „Hinterhofstruktur“) geprägt.

Der Bereich südlich der vorbenannten Bebauung und der Erschließung „Börgerskamp“ ist überwiegend Feld- und Ackerfläche.

Im Nord bzw. Nordosten dieses Teilbereiches sind Baumbestände (Nadelbäume) in unterschiedlicher Dichte vorhanden.

Der südlich an den „Börgerkamp“ angrenzende Bereich gliedert sich wie folgt:

Östlich grenzt das Gelände der St.-Marien-Grundschule direkt an den „Börgerkamp“ an.

Die Astrid-Lindgren-Schule grenzt westlich an das vorgenannte Schulgelände, nördlich an einen Sportplatz, östlich und nordöstlich an die Wohnbebauung des Bereiches „Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhelmer Straße“ an.

Der südwestliche Bereich mit derzeitigen Gartenflächen grenzt südlich und östlich an Bestandsgebäude mit Wohnnutzungen sowie nördlich und westlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan „Vorhelmer Straße“ an.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Geschossen festgesetzt, um einerseits eine rel. hohe Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen und andererseits das Verhältnis von Volumen des Baukörpers zur Oberfläche hinsichtlich des Energieeinsparpotentials gegenüber eingeschossigen Gebäuden zu verbessern. Die niedrige Traufhöhe von max. 4m und die maximale Firsthöhe von 9m führt in Verbindung mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 und einer eher steilen Dachneigung von 38° - 45° zu den für den ländlichen Raum dieser Region typischen Baukörpern. Ein Ausbau des Spitzbodens als drittes (nicht Voll-) Geschoss ist bei diesen Festsetzungen zulässig. Als weiteres Merkmal regionaler Baukultur ist als Außenwandmaterial vorzugsweise rotes Verblendmauerwerk vorzusehen. Um den Bedürfnissen einer rationellen Energieverwendung und kostensparenden Bauens Rechnung zu tragen, sind auch Holzfassaden mit naturfarbenen Lasuren und weißer Putz zulässig.

überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß vorzugsweise eine Ausrichtung der Gärten nach Süden und Westen gegeben ist. Die Errichtung von Garagen an der Nachbargrenze durch die Festsetzung von entsprechenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen weitestgehend möglich.

Im ländlichen Raum sind in der Regel mehrere PKWs pro Wohneinheit vorhanden. Um mit diesem ruhenden Verkehr nicht die öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und des Flächenbedarfes zu belasten, setzt der Bebauungsplan fest, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. Auf den Stichwegen wird auf Grund des geringen Straßenquerschnitts und der Sicherung der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nur ein Minimum an Stellplätzen errichtet werden.

Grünflächen / Grünstruktur

Westlich an das Schulgelände der St. Marienschule angrenzend ist ein ca. 1000 m² umfassender öffentlicher Grünbereich festgelegt. Neben ökologischen und kleinklimatischen Funktionen dient er der Kommunikation und Begegnung der Anwohner und wird in Teilbereichen als Spielplatz ausgestaltet. Zielgruppe dieses Spielplatzes sind vor allem jüngere Kinder, für die wohnungsnah ein Spielraum geschaffen wird.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch liegen keinerlei Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Da deren Vorhandensein nicht ausgeschlossen ist, erfolgt der Hinweis, daß bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Boden

Das vorhandene Geländeniveau soll um nicht mehr als +/- 0,30m verändert werden, Aushubmaterial ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu belassen.

Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten

Im Geltungsbereich des Beb.-Planes befinden sich gem. Verzeichnissen über Altablagerungen / Altstandorte, wie auch nach hiesigen Erkenntnissen und Informationen, weder Altlasten noch Altablagerungen.

Dem Verzeichnis über Bombenabwurfgebiete bei der Bezirksregierung Münster ist nicht zu entnehmen, daß entsprechende Funde zu erwarten sind.

Umweltverträglichkeit

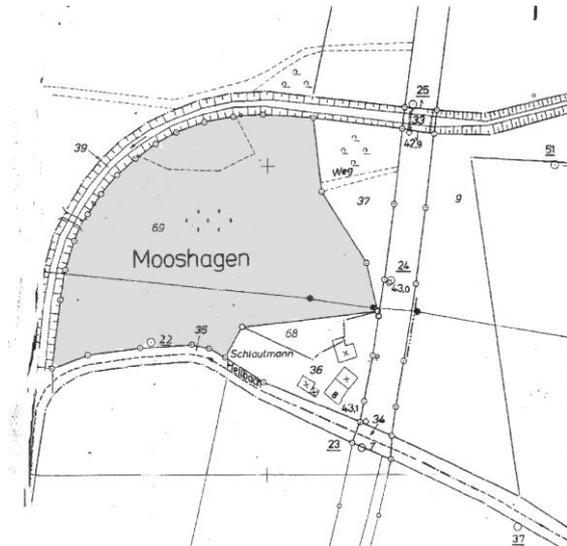
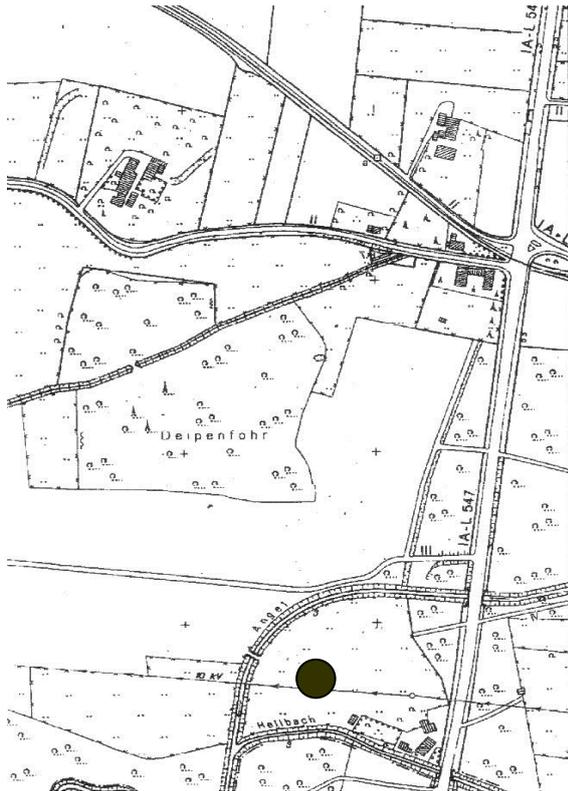
Mit der Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke für den Wohnungsbau und der damit verbundenen Flächenversiegelung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.

Mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotop) des Kreises Warendorf wurde der mit der Maßnahme verbundene Eingriff bewertet sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt (siehe Anlage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“).

Die Ausweisung dieser innerörtlichen Fläche als Wohnbaufläche führt zu einer flächensparenden Erschließung, da eine vorhandene Straße genutzt werden kann. Im Bereich der Astrid-Lindgren-Schule wird nicht nur eine schon versiegelte Fläche überplant, es wird in diesem Bereich auch eine umfangreiche Entsiegelung durchgeführt. Des weiteren sollen bei einer Versiegelung der Baugrundstücke von mehr als 30% auf diesen Ausgleich vorgenommen werden.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes ist im Plangebiet nicht möglich. Es verbleibt ein Defizit von 2836 Biotopwertpunkten, welches außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

Dieses wird in Form der Anpflanzung einer Obstwiese auf der Fläche „Gemarkung Enniger, Flur 22, Flurstück 69“ geschehen.



Ver- und Entsorgung

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung ist das Wenden bzw. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig. Der Platzbedarf für das Einrichten eines großflächigen Wende-kreises für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge des östlichen Stichweges.

Daher ist an der Einmündung des östlichen Stichweges am „Börgerkamp“ Müllbehälter-sammelstellen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, die der Lagerung der Müllgefäße vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dienen.

Der zur Abholung vorgesehene Müll, „Gelbe Säcke“, Wertstoffe, Biotonnen, etc. ist von den Anliegern an den Sammelstellen zur Abholung bereitzustellen.

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluß an das vorhandene Kommunikations-netz wird durch die zuständigen Versorgungs-träger gesichert werden.

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer des Plangebietes erfolgt über Mischwasserkanäle. Die damit verbundene Prüfung einer notwendigen Erweiterung des Abwassernetzes wird mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Zur Entlastung des Kanalsystems wie auch zum Zweck der Eingriffsminderung wird festgesetzt, die Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück aufzufangen (Zisternen) und zur Gartenbewässerung zu nutzen, da eine Versickerung auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und in Teilbereichen auch auf Grund der geologischen Verhältnisse nur in geringem Maße möglich ist. Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 1,5 cbm je angefangener 100qm versiegelte Fläche vorzusehen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist über das Kanalnetz abzuführen.

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet mit 76,8%-Anteil und eine öffentliche Grünfläche mit 6,2% Flächenanteil. Für die Wohngebietsflächen ist Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Verkehrsmäßige Erschließung

Die „Haupterschließung“ des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen „Hauptstraße“ und „Börgerkamp“ (im Osten über den Anschluß „Marienstraße“).

Die Baufelder nördlich des „Börgerkamp“ werden jeweils über Stichwege mit Wendemöglichkeiten erschlossen.

Die Breiten der Wege bis zu den Wendeanlagen betragen 4,75 m, der nordöstliche Stichweg ist ca. 65m lang und mit einem Wendehammer für PKW ausgestattet. Der nordwestliche Stichweg ist ca. 100 m lang (inkl. mittiger Wendeanlage). Der Wegeabschnitt nördlich der Wendeanlage ist 3,5m breit. Der Wendekreis ist für PKW und für LKW bis 10m Länge und 22 to ausgestattet. Südlich des Börgerkamp, im südöstlichen Baufeld werden die möglichen Hinterbebauungen über einen kurzen, 3,5m breiten Stichweg ohne Wendehammer erschlossen.

Der geplante 2m breite Fuß- und Radweg ermöglicht eine „Durchlässigkeit“ in Nord-Süd-Richtung und bindet an den geplanten Fußweg des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Vorhelmer Straße“ an.

Immissionssituation

Auf der im Südosten angrenzenden Sportplatzanlage wird tagsüber Vereins- und Schulsport betrieben. Dieser Nutzungszweck ist in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

An - in der Regel - jedem zweiten Wochenende finden Meisterschaftsspiele mit bis zu 500 Zuschauern statt. Die Richtwerte der 18. BImSchV, in allgemeinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50dB(A), nachts 40 dB(A), sind vom Sportplatzbetreiber einzuhalten.

Die Parkplätze zum Sportplatz sind in dem Maße des vorgenannten Zuschaueraufkommens nicht vorhanden. Die Zufahrt zum Sportgelände erfolgt über die Marienstraße .

Für die Beurteilung der zulässigen Sportlärmimmissionen ist von Bedeutung, daß die Bebauung an eine vorhandene Sportanlage heranrückt und daher die Werte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden können, sofern die Werte für Mischgebiete eingehalten werden.

Den künftigen Bauherren trifft die Obliegenheit, durch Grundrißgestaltung und andere Maßnahmen seinerseits dafür Sorge zu tragen, daß die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten der Sportplatznutzung ausgesetzt ist.

Westlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Verfahrensgebiet. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende spezifische Geruchsmissionen sind sowohl aus der Betriebsgröße (max. 40 Schweine) und auch der allgemein landwirtschaftlich geprägten Struktur Ennigers hinnehmbar, sofern die zulässigen Grenzwerte für Dorfgebiete nicht überschritten werden.

Bodenordnung / Kosten

Die Planung greift in Grundeigentum verschiedener Eigentümer ein. Zur Umsetzung der Planung ist daher eine gesetzliche Umlegung erforderlich. Diese wird vom Umlegungs-ausschuß durchgeführt.

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungs-beitrag nach Maßgabe des BauGBs und für den Bau und Betrieb der Kanäle Beiträge und Gebühren gem. der städtischen Satzung und weiterer Vorschriften.

Flächenbilanz

Fläche	qm	%	qm
Plangebiet		100	17.141
Nettoflächen		76,8	13.159
Allgemeines Wohngebiet	13.159	76,8	
Öffentliche Grünfläche		6,2	1.071
Verkehrsfläche gesamt		17,0	2.912
anteilig Straßenflächen	2.820	16,5	
Geh- + Radwege / Fläche besonderer Zweckbestimmung	92	0,5	

Einwohnerbilanz

Bruttobauland	1,71 ha
Nettobauland	1,13 ha
Bestand	1 WE
geplante Einfamilienhäuser 24 WE + 25% Einliegeranteil = (gerundet)	30 WE
Wohneinheiten gesamt	31 WE
Belegziffer	3,8
Einwohner gesamt	118 EW
Bruttowohndichte 118 / 1,71 ha =	69
EW/ha	
Nettowohndichte 118 / 1,31 ha =	90
EW/ha	

Aufgestellt: Ennigerloh im September 2002

Stadt Ennigerloh
 Fachbereich Stadtentwicklung
 i.A. gez. Handke