

BEGRÜNDUNG

zum Beb.-Plan Nr. 420.1 "Brook", Ennigerloh-Enniger

Der Bürgermeister

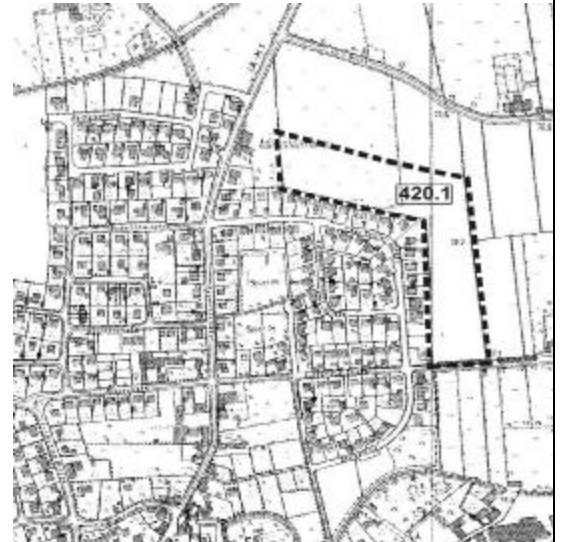
Fachbereich

Stadtentwicklung

Az. 4.1 61 26 40 420.1

1. EINFÜHRUNG UND PLANUNGSANLASS

Der Rat der Stadt Ennigerloh verfolgt kontinuierlich die Politik, Bauland in den Ortsteilen in dem Maße auszuweisen, wie Bedarf von Seiten der Einwohner besteht. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Im Ortsteil Enniger, im Anschluß an die vorhandene Bebauung entlang der Vikar-Tümmler-Straße, soll mit der verfolgten Planung der Ortsteil im Nord-Osten durch eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung arrondiert werden.



Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 16.06.2003 die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 420.1 "Brook", Ennigerloh-Enniger, beschlossen. Das Verfahrensgebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 29.200 qm. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) hat am 27.11.2003 stattgefunden.

Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr in seiner Sitzung am 09.09.2004 entschieden, einzelnen Anregungen zu folgen und den öffentlich ausgelegten Entwurf zu ändern. Die Änderungen beziehen sich auf die im öffentlich ausgelegten Entwurf im nördlichen Planbereich festgesetzte Hecke, die Änderung der geplanten Ableitung des Regenwassers und der daraus resultierenden geänderten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

2. LAGE DES VERFAHRENSGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von 2,9 ha liegt in der Flur 16, Gemarkung Enniger an der nordöstlichen Peripherie der Ortslage Enniger. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an der Vikar-Tümmler-Straße an. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf ein Teilstück des Flurstück 201, Flur 16, in der Gemarkung Enniger.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Linie in ca. 60 m Abstand parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze von der westlichen zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstück 201, in der Flur 16, Gemarkung Enniger,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 201, in der Flur 16, Gemarkung Enniger,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 201, in der Flur 16, Gemarkung Enniger und
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 201, in der Flur 16, Gemarkung Ennigbergeordnete Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt den Planbereich großflächig als Wohnsiedlungsbereich dar. Entsprechend den Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes ist eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Die vorliegende Planung mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ist aus dem Gebietsentwicklungsplan entwickelt worden und sichert langfristig die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt wird im Rahmen der 28. Änderungsplanung parallel zum Verfahren für den Beb.-Plan Nr. 420.1 „Brook“, Ennigerloh-Enniger geändert. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch wird somit Rechnung getragen.

Das Verfahrensgebiet liegt in einem typischen Ausschnitt aus der Münsterländischen Parklandschaft. Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt. Überwiegend erfolgte die landwirtschaftliche Nutzung auf Ackerflächen. Seit dem Verkauf der Fläche im Jahr 2003 liegt die landwirtschaftliche Nutzung brach.

3. KONZEPTION

Das Angebot an Grundstücken in städtischer Hand ist nahezu ausgeschöpft: während in Ostenfelde noch vereinzelt Bauplätze im Bereich des Baugebietes „Nördlich Turnierstraße“ angeboten werden können, sind in den übrigen Ortsteilen keine städtischen Baugrundstücke mehr vorhanden.

In Enniger wurden zuletzt folgende Baugebiete durch die Aufstellung von Bebauungsplänen festgesetzt:

- das Gebiet „Falkenweg“ (Beb.-Plan Nr. 409 „Twiärs Stroat, 4. Änderung, Ennigerloh-Enniger). Dieses Baugebiet ist vollständig bebaut.
- das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans „Westlicher Ortsauftakt“, Ennigerloh-Enniger. Der Plan wurde durch im Oktober 2003 auf Grund von Schwierigkeiten in der Vermarktung geändert. Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 419 „Börgerkamp“, Ennigerloh-Enniger, befindet sich in der Umsetzung. Derzeit läuft das Umlegungsverfahren.

Bei den in der Umsetzung befindlichen Gebieten handelt es sich um Flächen, die auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht einer städtischen Steuerungsmöglichkeit wie beispielsweise der Kaufpreisgestaltung oder der Aufstellung von Vergabekriterien unterliegen. Die Fläche, die durch den Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“ erfasst wird, befindet sich in städtischer Hand, so dass die oben genannten Einflussmöglichkeiten gegeben sind.

Im konkreten Fall heisst das, dass Bewohner von Enniger auf Grund der Kriterien für die Vergabe von städtischen Grundstücken bevorzugt werden.

Es besteht in Enniger wie in den anderen Ortsteilen auch der vorrangige Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern auf mittleren Grundstücksgrößen. In Enniger gibt es derzeit im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Westlicher Ortsauftakt“ die Möglichkeit, sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zu errichten.

Ziel der Planung für das Gebiet „Brook“ ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einzelhäusern. Die vorliegende Konzeption entspricht insofern dem Bedarf für den Ortsteil Enniger. Es ein breites Spektrum an unterschiedlichen Grundstückszuschnitten vorgesehen, um auf die unterschiedlichen Wünsche der Bauwilligen möglichst flexibel reagieren zu können. Die geplante Bandbreite reicht von Grundstücke in der noch förderfähigen Größe von max. 440 qm bis hin zu ca. 900 qm großen Grundstücken. Das Gros der Grundstücken hat eine Größe von 500 – 600 qm.

Das erarbeitete Plankonzept setzt die vorhandene Bebauung entlang der Vikar-Tümler-Straße zwiebelschalenartig fort. Die bestehende Bebauung ist insbesondere im nördlichen und östlichen Randbereich charakterisiert durch großzügige Grundstücke und eingeschossige Bebauung. Dieser Gebietscharakter wird durch die vorliegende Planung fortgesetzt.

Mit der geplanten Erschließung wird die vorhandene Infrastruktur soweit möglich genutzt bzw. ergänzt: der nördliche Bereich wird über eine im Beb.-Plan Nr. 407 für eine mögliche Erweiterung freigehaltene Fläche an die Vikar-Tümler-Straße angeschlossen. Der östliche Bereich wird über die Verlängerung der Junker-Voß-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über drei Wohnstraßen, als ausgebildet werden.

Mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes folgt die Stadt Ennigerloh dem Leitsatz der nachhaltigen Entwicklung des § 1 BauGB. Die Planungsleitlinie, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, findet hier ebenso Berücksichtigung wie die der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. *Art der baulichen Nutzung*

Der Beb.-Plan-Entwurf setzt für das gesamte Gebiet „allgemeines Wohngebiet“ fest. Diese Festsetzung lässt neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zu. Ausnahmsweise zulässig sind zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ wird getroffen, um innerhalb vertraglicher Grenzen eine Nutzungsmischung des Gebietes zu ermöglichen und zu sichern.

Von einem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6) BauNVO wird abgesehen, da auf Grund der Grundstücksgrößen, der Lage im Stadtgebiet sowie der vorhandenen Nachbarschaft unverträgliche Nutzungen nicht zu erwarten sind. Zudem werden die Grundstücke durch die Stadt Ennigerloh selber vermarktet, so dass hier eine weitere Einflussmöglichkeit vorhanden ist.

5.2. *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Auf Grund der Lage am Stadtrand und der Größe der Grundstücke sind die Grund- und Geschossflächenzahlen mit jeweils 0,4 festgesetzt. Dieses Maß ist ausreichend, um bei der Grundstücksgröße angemessenen Wohnraum zu erstellen und fördert eine aufgelockerte Bebauung, wie sie auch durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen angestrebt wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung großzügiger überbaubarer Flächen lässt den Gestaltungswünschen der Bauherren entsprechenden Raum zur Realisierung unterschiedlicher Ansprüche. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass auf dem Großteil der Grundstücke ein nach Süden oder Westen orientiertes Gartengrundstück realisiert werden kann. Die Gebäude können durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Firstrichtung so ausgerichtet werden, dass die Möglichkeiten für den Einsatz von Solaranlagen und eine effektive Belichtung der Gebäude gewahrt bleiben.

Die Praxis zeigt, dass viele Bauherren von der Möglichkeit der Realisierung eines Südgartens Abstand nehmen, wenn im Süden eine Erschließungsstraße liegt, da sie die Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche als störend empfinden. Insofern nimmt die großzügige Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes auf die unterschiedlichen Wünsche Bezug und lässt gerade hier einen Gestaltungsspielraum.

Entlang der gesamten Erschließungsstraßen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Lediglich im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen den beiden Wendeanlagen sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes an der geplanten Kreuzung der Erschließungsstiche werden sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zugelassen. Mit dieser städtebaulichen Planung ist ein harmonischer Übergang von der bestehenden Bebauung an der Vikar-Tümler-Straße, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, sichergestellt.

Die festgesetzte Dachneigung von 35° bis 45° und die Festsetzung „Satteldach“ ist ein das Münsterland prägendes Stilelement. Durch die Ausnutzung dieser Dachneigung ist die großzügige Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss möglich. Neben der Dachneigung sind Traufhöhe und Drempehhöhe festgesetzt. Dies führt zu einem homogenen Straßenbild ohne Versprünge in der Vertikalen. Die Festsetzung hinsichtlich der Dachgaubenausprägung unterstreicht das städtebaulich-gestalterische Ziel einer ruhigen Dachlandschaft.

Die Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten der zu errichtenden Baukörper wurde hinsichtlich Material und Farbgebung eingeschränkt. Die festgesetzten Materialien und Farben spiegeln das typische münsterländische Siedlungsbild wieder. Das zur Verfügung stehende Spektrum an Variationsmöglichkeiten eröffnet unter Berücksichtigung des Bestandes und der Lage am Ortsrand ausreichend Gestaltungsspielraum für Bauwillige. Die Festsetzung bezüglich der Dacheindeckung nehmen Bezug auf das typische Siedlungsbild und sichern eine gewisse Harmonie innerhalb des Siedlungsgefüges, ohne Bauwillige zuweit einzuengen.

Um städtebaulichen Mißständen vorzubeugen, sind Doppelhäuser in gleichem Material und gleichem Farbton zu errichten.

Die Dachneigung von Garagen soll nicht größer sein als die der zugehörigen Wohnhäuser. Erhalten benachbarte Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach, so darf die Wandhöhe an der Grenze die gem. § 6 BauO NW zulässige Höhe von 3m überschreiten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen, wie z. B. eine Abweichung von der Dachneigung von bis zu 2° bei Fertighäusern und andere Ausnahmen, die zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden und städtebaulich vertretbar sind, können in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden.

5.3. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung gekennzeichnet. Hierdurch wird der neu entstehende östliche Ortsrand gestaltet und betont. Festgesetzt werden sowohl für Ausgleichsmaßnahmen wie auch für den östlichen Ortsrand ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher. Diese Festsetzung entspricht der regelmäßigen Anregung des Amtes für Agrarordnung, zur sachgerechten Einbindung der Baugebiete in die Landschaft die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen.

5.4. Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Für über dieses Maß hinausgehende Versiegelungen sind durch entsprechende Maßnahmen, die den textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind, auszugleichen.

5. VERKEHRSMÄßIGE ERSCHLIEßUNG:

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten Ennigers. Über die Vikar-Tümler-Straße sowie die Junker-Voß-Straße ist das Gebiet an die Kappellenstraße (K1) und weitergehend über die Hauptstraße (L792) an das überörtliche Straßennetz sowie an das innerörtliche Verkehrsnetz des Ortsteils Enniger über eine Stich im Norden an die Vikar-Tümler-Straße sowie über die Verlängerung der Junker-Voß-Straße im Osten angebunden.

Die innere Erschließung selber erfolgt über zwei Hauptachsen: eine Erschließungsstraße verläuft von Ost nach West, die zweite in Nord-Süd-Richtung. Beide Straßen verlaufen jeweils parallel zur Vikar-Tümler-Straße. Die beiden Achsen werden über eine öffentliche Grünfläche miteinander verknüpft. Durch die eingeschränkte Durchlässigkeit der Grünfläche wird der motorisierte Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Durch die Trennung der beiden Erschließungsachsen ergibt sich ihre Ausbildung als Sackgassen mit entsprechenden Wendeanlagen. Die Wendeanlage im Westen mit einem äußeren Wenderadius von 9,0 m ist für die Benutzung durch Entsorgungsfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Gleichzeitig wird im Zusammenspiel mit der nördlich anschließend festgesetzten Grünfläche die Option der Erschließung einer möglichen Erweiterung des Gebietes nach Norden freigehalten.

Während der westliche Wendebereich eine Wendemöglichkeit insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge bieten muss, können die beiden „inneren“ Wendebereich kleiner dimensioniert werden, da auf Grund der vorgesehenen Durchlässigkeit der Grünfläche für Sonder- und Entsorgungsfahrzeuge kein Erfordernis zum Wenden für diese Fahrzeuge besteht. Für das Wenden von Pkw sind alle Anlagen entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) ausreichend dimensioniert.

Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich mit im Verkehrsraum angeordneten Parkplätzen und Grünbereichen ausgebaut werden.

Durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken kann der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Da zu erwarten ist, dass pro Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden sein wird, wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig benutzbare Stellplätze errichtet werden müssen. Empfohlen wird den Anliegern darüber hinaus, für jeden eigenen PKW und evtl. auch für regelmäßige Besucher Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten. Mindestens einer der Stellplätze ist mit einem Versiegelungsgrad von nicht mehr als 30% auszuführen, alternativ kann bei Carports oder Garagen eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum wird sich an dem von Besuchern üblicherweise ausgelösten Stellplatzbedarf orientieren.

6. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48m³/h sichergestellt. Darüber hinaus sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz (Vikar-Tümler-Straße/Junker-Voß-Straße) weitere Entnahmestellen vorhanden. Ein über diesen Grundschatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.

Der Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz erfolgt - bezogen auf die Entsorgung des Schmutz- und des Regenwassers - über den südlichen Bereich (Junker-Voß-Straße), da das bestehende Netz entlang der Vikar-Tümler-Straße keine weiteren Wassermengen aufnehmen kann.

Die Entsorgung der Schmutzwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Junker-Voß-Straße. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft heute ein Gewässer, welches im weiteren Verlauf verrohrt ist. Dieses mündet in den Vossbach. ~~Es ist vorgesehen, die Verrohrung gänzlich aufzuheben. Dazu soll das Gewässer eines neues, naturnah ausgebauten Fließbett erhalten.~~

~~Dieses soll östlich des Plangebietes den Junker Voß Weg queren und in einem ca. 12 m breiten Streifen östlich der an der Straße „Starkeland“ gelegenen Wohngrundstücke (Höhe des Schuppens) verlaufen und in den Vossbach münden. Die vorhandene Verrohrung ist für die Regenwasserableitung vorgesehen. Dieses soll nach der Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken, welches südlich der Straße Starkeland errichtet werden soll, in den Vossbach eingeleitet werden. Die erforderlichen Grundstückskäufe sind bereits erfolgt.~~

Die geplante Verlegung des verrohrten Abschnittes in ein neues, naturnah ausgebautes Fließbett ist auf Grund nicht zur Verfügung stehender erforderlicher Grundstücksflächen nicht durchsetzbar. Die Planung, die Verrohrung gänzlich aufzuheben, muss deshalb aufgegeben werden.

Nunmehr soll das Regenwasser aus dem Plangebiet in das an der südlichen Plan-
grenze verlaufende Gewässer eingeleitet werden. Im Anschluss an die westliche
Verschwenkung der Verrohrung (südlich des Grundstückes Starkeland Nr. 7) soll die
Restverrohrung aufgehoben und ein naturnahes Gewässerbett ausgebildet werden.
Gleichzeitig erfolgt ein Abschlag des Regenwassers in ein neu zu errichtendes Re-
genrückhaltebecken (südlich der Straße Starkeland). Die erforderlichen Grund-
stückskäufe sind bereits erfolgt.

Mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 wurde in Absprache mit dem Kreis Warendorf der folgende Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.“

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt.

7. ALTLASTEN/ALTSTANDORTE/ALTABLAGERUNGEN:

Es bestehen keinerlei Informationen im Hinblick auf ggf. vorhandene Altstandorte oder Altablagerungen im Geltungsbereich des Beb.-Planes. Altlasten in Form von Kampfmitteln sind dem Verzeichnis über Bombenabwurfgebiete bei der Bezirksregierung Münster nicht zu entnehmen.

Auch ist nicht zu erwarten, dass entsprechende Funde getätigt werden. Gleichwohl ist im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen eine entsprechende Vorsicht geboten.

Ein Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet nicht bekannt, kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei entsprechenden Funden ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster, Dezernat 22.5 – Kampfmittelräumdienst, Domplatz 1-3, 48128 Münster) zu informieren, die Arbeiten sind einzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

8. BODENORDNUNG

Die Stadt Ennigerloh ist Eigentümerin sämtlicher Flächen im Plangebiet. Bodenordnerische Maßnahmen sind auf Grund dieser Tatsache und den derzeitigen Planungen nicht erforderlich.

9. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schädliche Umwelteinwirkungen, z. B. durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten, auch keine Geruchsbelastungen durch Massentierhaltung. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist jedoch mit geringen Belästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

10. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT:

Im Verfahrensgebiet liegen weder FFH-Gebiete oder EG-Vogelschutzgebiete. Potentielle FFH-Gebiete der 2. Tranche (unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I, II und III zur FFH-Richtlinie) liegen ebenfalls nicht innerhalb des Wirkraumes des Verfahrensgebietes.

Weder innerhalb des Verfahrensgebietes noch im näheren Umkreis befinden sich Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

In Anlehnung an die Anlage 1 UVP-Gesetz, lfd. Nummer 18.7, handelt es sich um den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Bauesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird“.

Im Aufstellungsverfahren ist entsprechend Nummer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dann erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (...) mehr als 20.000 m² (und weniger als 100.000m²) beträgt.

Eine UVP-Pflicht besteht für das geplante Vorhaben nicht, da das Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von ca. 8.700 m² unter dem Schwellenwert 1, dem sog. Prüfwert, von 20.000 m² liegt: die zulässige Grundfläche als der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt bei einer Fläche von 21.748 m² Nettobauland und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt 8.699,2 m².

Für das Plangebiet hat das Westfälische Amt für Denkmalpflege im Jahr 2000 im Rahmen der Aufstellung eines Ausgleichsflächenkonzeptes die Realnutzung aufgenommen. Der gesamten Bereich im Anschluss an die Bebauung entlang der Vikar-Tümmler-Straße war landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Das Konzept sieht für diesen Bereich für die Siedlungserweiterung mit abschließender Ortsrandausbildung vor. Im Rahmen der Abwägung nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Festsetzung einer Ortsrandhecke im nördlichen B-Plan-Gebiet verzichtet. So muss ein Ausgleich an anderer Stelle vorgesehen werden.

Das Amt für Landschafts- und Baukultur hat in seinem Ausgleichsflächenkonzept für die Stadt Ennigerloh vorgeschlagen, in der Nähe des Baugebietes wegebegleitend eine Hecke und eine Baumreihe anzulegen. Zur Anlage einer Landschaftshecke in einer Breite von 5 m und einer Länge von 240 m (auf ca. der Hälfte der Länge ist eine einreihige Bepflanzung vorhanden), ist es erforderlich, Grunderwerb in einer Tiefe von ca. 8m zu tätigen. Solange dieser Grunderwerb nicht vollzogen ist, stehen die Flächen nicht zur Verfügung. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden deshalb auf Fläche Gem. Westkirchen, Flur 7, Flurstück 45, vorgesehen. Diese Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Westkirchen in der Nähe eines Markenweges und wird derzeit als Acker genutzt. Der Kauf des Grundstücks wird derzeit vollzogen.

Es bietet sich an, diese insgesamt als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche mit einer Landschaftshecke zu umgeben. Zum Ausgleich des Eingriffes aus diesem B-Plan soll diese in einer Länge von 360 m und einer Breite von 5 m angelegt werden. Diese Maßnahme wird nach §9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff im B-Plangebiet Brook zugeordnet.

11. DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE:

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hier sei der Hinweis gegeben, dass bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. FLÄCHENBILANZ UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

Mit der vorliegenden Planung werden folgenden Flächengrößen in Anspruch genommen bzw. entwickelt:

- Wohnbauflächen	ca.	21.750 qm
- öffentl. Grünflächen	ca.	2.875 qm
- Straßenverkehrsfläche	ca.	4.580 qm

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird der „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen“, die sog. Ahlener Liste, zu Grunde gelegt. Die detaillierten Flächengrößen der einzelnen Eingriffe sowie ihre jeweilige Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

~~Es verbleibt ein Wert 1.518 Punkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Bei Aufhebung der Verrohrung bzw. der Renaturierung des bisher verrohrten Gewässers, wie sie unter Kapitel 7 beschrieben ist, soll dieser Restwert angerechnet werden. Es findet somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs statt.~~

IST-Zustand	qm	Wertfaktor	Summe
intensiv bewirt. Ackerfläche	29.199	0,3	8.760
SOLL-Zustand			
Wohnbaufläche	21.748		
davon versiegelte Fläche (30 %)	6.525	0,0	0
private Grünlandflächen (Hausgärten) o. Ortsrand	14.473	0,3	4.342
Strassenverkehrsflächen	2.557	0,0	0
wassergeb. Decke/Pflaster	2.020	0,1	202
öffentl. Grünflächen	2.875	0,4	1.150
Ortsrandhecke östlich ca. 250m x 3,0 m	750	1,2	900
Total			6.594
nicht im Plangebiet ausgeglichen:			2.166

Durch eine naturnahe Ausgestaltung der Grünflächen mit einheimischen Gehölzen (s. Liste im B-Plan) kann ein Teil des Eingriffs im Plangebiet ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich kann hier nicht stattfinden, dazu fehlen 2166 Biotopwertpunkte.

Diese können auf einer Fläche von ca. 1800 m² ausgeglichen werden. Die Stadt Ennigerloh ist Eigentümerin der Fläche Gem. Westkirchen, Flur 7, Flurstück 45. Diese Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Westkirchen in der Nähe eines Marktweges und wird derzeit als Acker genutzt.

Kostenschätzung:

Zur Anlage der Hecke werden ca. Kosten in Höhe von ca. 5000 € (Grunderwerb und Nebenkosten) und von ca. 4000 € (Bodenvorbereitung, Liefern und setzen bodenständiger Bäume und Sträucher einschl. Nebenarbeiten, Fertigstellungspflege 2 Jahre) anfallen.

Für die Herstellung der Ausgleichsflächen im Baugebiet selbst (öffentliche Grünflächen) fallen Kosten in Höhe von ca. 5700 € sowie anteilige Grundstückskosten, die noch zu ermitteln sind.

Aufgestellt: Ennigerloh im April 2004 - geändert und ergänzt im November 2004

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

i. A.

Riepe