

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 17.11.2003 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die vollständige Neufassung der Satzung unter Einbeziehung bereits vollzogener rechtsverbindlicher Satzungsänderungen, wie auch der aktuellen Beschlüsse über Änderungsabsichten im Plangebiet. Hinzu treten Veränderungen im Bereich der Hauptschließung sowie der textlichen gestalterischen Festsetzungsabsichten.

In seiner Sitzung am 21.07.2004 hat der Rat der Stadt Ennigerloh die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Hintergrund ist eine vom Änderungsbeschluss vom 17.11.2003 abweichende städtebauliche Neukonzeption.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von ca 26 ha liegt am östlichen Stadtrand in der Flur 9, Gemarkung Ennigerloh. Das Plangebiet ist ca 1.700m vom Ortskern Ennigerloh entfernt und wird über die nördlich angrenzende Ostenfelder Straße erschlossen.

Die Begrenzung des Verfahrensgebietes wird im Verhältnis zur Plangebietsfläche im „Ursprungsbebauungsplan“ um die Kreisverkehrsfläche an der Ostenfelder Straße erweitert.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

<i>Im Norden</i>	<i>die Ostenfelder Straße mit dem Flächenbedarf des Kreisverkehrs im Nordosten,</i>
<i>im Osten</i>	<i>die östliche Grenze des Flurstückes 152,</i>
<i>im Süden</i>	<i>die südliche Grenze des Flurstückes 152,</i>
<i>im Westen</i>	<i>die westlichen Grenze des Flurstückes 152, die nördliche und westlichen Grenze des Flurstückes 71, die westlichen Grenzen der Flurstücke 150 und 149, die Begrenzungen des Beb.-Planes Nr.44 (südliche Grenze der Flurstücke 72, 217, 214, 161, 168) sowie östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 168 und die östliche Grenze der Clara-Schumann-Straße (Flurstück 78) im Anschlussbereich zur Ostenfelder Straße.</i>

Landesplanerische Zuweisung (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland weist das in Rede stehende Gebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh gemäß der 23. Änderung als Wohnbau – und Grünflächen sowie Wald ausgewiesen .

Planungsanlaß und geplante Nutzung (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wurde das Ziel der Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung von Wohnraumbedarf und die Bereitstellung / Mobilisierung des dazu notwendigen Baulandes, insbesondere dem Auffangen der zusätzlichen Bedarfe, die bis zum Jahr 2005 auflaufen und nicht im Bestand befriedigt werden können, definiert.

Das Flächenpotential für die vorgenannte Entwicklungsmaßnahme liegt im Osten des Stadtgebietes an der Ostfelder Straße. Mit der Entwicklungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, z. T. mittelzentrale Versorgungsfunktion von Ennigerloh über die bloße Stärkung der Wohnfunktion hinaus auch im Hinblick auf die benachbarten Mittelzentren zu sichern. Die hier in Rede stehende Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den Ortsteil Ennigerloh-Mitte bzw. die Kernstadt eine besondere Bedeutung für die gemeindliche Entwicklungsplanung, die über den Zweck einer reinen Abrundung des Ortes hinausgeht.

Das Verfahrensgebiet birgt von seiner Verkehrsanbindung, wie auch den infrastrukturellen Vorgaben her, eine gute Eignung als Wohnstandort. Grund- und Hauptschulen, Kindertagesstätte sowie zwei Kindergärten sowie ein Sportzentrum mit Hallenbad liegen im sich nördlich bzw. westlich anschließenden Stadtquartier.

Das Plangebiet schließt im Westen an das Gebiet des Beb.-Planes Nr.44 „Am Schleeberg“ an. 79 % des Gebietes sind als Bruttowohnbauland beplant und die übrigen 21% als öffentliche Grünfläche.

Seitens der Stadt Ennigerloh wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Verfahrensgebiet mit der Zielsetzung der Entwicklung einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Läden für die Nahversorgung ausgelobt. Der Entwurf des ersten Preisträgers dient als Grundlage für die weitergehende Bauleitplanung.

Das Plangebiet schließt im Westen an das Gebiet des Beb.-Planes Nr.44 „Am Schleeberg“ an. Im Gebiet befindet sich die Hofanlage Wigger. Landwirtschaft mit störenden Einflüssen auf eine zukünftige Wohnnutzung wird nicht mehr betrieben.

79 % des Gebietes sind als Bruttowohnbauland beplant und die übrigen 21% als öffentliche Grünfläche.

Für die Wohneinheiten sind folgende Mischungen angeboten:

- ca 9% der Nettobauflächen Mehrfamilienhäuser,
- ca 21 % Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser und Hausgruppen in verdichteter Bauweise sowie
- ca 58% freistehende Einfamilienhäuser.
-

Die restlichen ca 12% Nettobaufläche verteilen sich auf die Fläche für die Nahversorgung (1,5%), die Gemeinbedarfsfläche (2,4%) und das besondere Wohngebiet (Hofstelle Wigger) mit ca 8 %. Die Hofstelle wird derzeit neben dem Wohnen an Gewerbebetriebe zu Lager- und Abstellzwecken verpachtet. Die heute vorhandene Nutzungsstruktur rechtfertigt die Ausweisung eines „besonderen Wohngebietes“, zumal eine Entwicklung hin zum allgemeinen Wohngebiet angestrebt wird.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung für das neue Baugebiet sind neben der flächensparenden Erschließung und Bauweise auch die energetisch ökologischen Qualitäten der Siedlungsstruktur maßgeblich. So sind für die Nutzung der Solarenergie die Stellung der Gebäude, d.h. die Ausrichtung der Hauptseite nach Süden von entscheidender Bedeutung.

Ergänzung zur 3. Änderung:

Mit dem Stand Anfang des Jahres 2004 ist im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes eine konstant schlechte Vermarktungslage festzustellen.

Die Gründe für die fehlende Vermarktungsfähigkeit sind vielschichtig und nach sorgfältiger Analyse der Sachlage wie folgt zu benennen:

- Veränderung der Rahmenbedingungen gegenüber den Ergebnissen der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme „Ennigerloh-Südost“ insbesondere bezüglich der Vorgaben eines Mischangebotes an Mehrfamilienhäusern (ca 10%) , Reihen-, Doppel und Hausgruppen in verdichteter Bauweise (ca 30%) und ca 60% freistehender Einfamilienhäuser. Die Vermarktbarkeit des Geschosswohnungsbaus und der verdichteten Bauformen ist in kurz- bis mittelfristiger Sicht nicht zu erwarten, da keine Nachfragesituation besteht.
- Grundstücksgrößenmix mit erheblichen Anteilen größer als 400 qm bis zu 1000qm Parzellierungen. Es besteht lediglich eine Nachfrage für Grundstücke in förderfähigen Größen (400 – 440 qm) und Standorte für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser.
- Bauabschnittsweise Erschließung der Teilbereiche von Norden nach Süden, mit dem Nachteil der vermeintlich derzeit unattraktiveren Grundstücke an der Ostfelder Straße und der dauerhaft „Baustellenverkehr“- belasteten Bereiche im Norden bei Nord-Süd-Entwicklung.

Unter der Berücksichtigung

- des Verzichtes auf den Geschosswohnungsbau,
- des Verzichtes auf die verdichtete Bauweise bezüglich der Einfamilienhäuser
- der Verkleinerung der Grundstücksaufteilungen sowie
- der geänderten Bauabschnittswisen Erschließung des Gebietes

sind die Grundzüge der Ursprungsplanung derart geändert, dass eine städtebauliche Neukonzeption mit vollständiger Neufassung der Satzung mit 3.Änderung des Beb.-Planes Berücksichtigung findet .

78 % des Gebietes sind als Bruttowohnbauland beplant und die übrigen 22% als öffentliche Grünfläche.

Die Nettobauflächen gliedern sich fast ausnahmslos in Bereiche mit der Nutzungszuweisung „Allgemeines Wohngebiet “ mit der Darstellung für Einzel- und Doppelhausbebauungen mit Ausnahme der Flächen für die Nahversorgung (ca 1,0 %) und die Hofanlage (ca 5,3%).

Eine Gemeinbedarfsfläche mit (ca 1,4 %) Flächenanteil befindet sich an der Haupteerschließung östlich der Hofstelle.

Denkmalschutz / Denkmalpflege (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch liegen keinerlei Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmalen 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).

Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

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

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

Ökologische und naturräumliche Bedingungen (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Naturräumliche Gliederung/Oberflächenformen

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb der natur-räumlichen Einheit "Ennigerloher Platte"; eine Untereinheit des Naturraumes "Kernmünsterland". Die Oberflächenformen des Untersuchungsgebietes sind stark bewegt und weichen somit von den typischen flachwelligen Strukturen dieser Untereinheit ab. Ein leichter Höhenrücken zieht sich mit dem Rasenweg vom Hof Wigger bis zum Schleeberg hin, begleitet von einer ausgeprägten Entwässerungsmulde an der westlichen Flanke.

Geologischer Aufbau

Der geologische Aufbau des Untersuchungsgebietes wird durch eine Sedimentserie der Oberkreide (Kampan) gebildet. Fast das gesamte Gebiet wird von einer Serie der Beckumer Schichten eingenommen, die überwiegend aus grauen Mergelsteinen mit Kalkmergel, Mergelkalk und Kalksteinen bestehen. In seinem südöstlichen Randbereich bilden die Stromberger Schichten den geologischen Untergrund des Verfahrensgebietes. Diese bestehen aus grauen Mergelsteinen mit Grünsandmergel und Mergelkalksteinen. Über den Kreideschichten treten im Verfahrensgebiet stellenweise ca. 0,5 m mächtige Ablagerungen des Pleistozäns auf. Es handelt sich dabei um saaleglaziales Grundmoränenmaterial bestehend aus sandig-steinigem Mergel oder Lehm, welches Mächtigkeiten bis zu 2 m annehmen kann.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind die stellenweise auflagernden pleistozänen. Deckschichten zum einen aufgrund ihrer Fraktionen zum anderen aufgrund der geringen Mächtigkeit unbedeutend. Auch die Festgesteine der Kreide sind weitgehend Grundwassernichtleiter, lokal treten allerdings in dem kluftigen Mergel- und Tonstein Kluftaquifere mit meist wenig ergiebigen Grundwasservorkommen auf. Die Trennfugendurchlässigkeit ist mäßig bis gering. Eine hydraulische Trennung zwischen diesen Schichten liegt in Form der tonigen Verwitterungsrinde der Kreidedachflächen vor. Sie wirkt einerseits wasserstauend für die aufliegenden Deckschichten, so dass es häufig zu einer Pseudovergleyung der Böden kommt. Andererseits verhindert sie - unter der Voraussetzung einer durchgängigen Sperrschicht - ein Aufsteigen von Grundwasser aus tieferen Schichten auch in pleistozänen Mulden und Senken, so dass ein hydrostatischer Effekt (gespanntes Grundwasser) auftritt.

Die geringe Mächtigkeit und Verbreitung der pleistozänen Deckschichten läßt den Rückschluss zu, dass nur wenige Flächen im Verfahrensgebiet größere Wasseraufnahmekapazitäten haben. Dazu zählen vor allem die tiefer gelegenen Senken und Mulden.

Boden

Die Ausgangsmaterialien für die Bodenbildung sind zumeist die gering mächtigen Deckschichten aus pleistozänem Geschiebelehm, stellenweise aber auch die anstehenden Kalk-, Kalkmergel- und Tonmergelgesteine der Oberkreide.

Gem. der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen wird das Untersuchungsgebiet infolge der Stauwirkung, der die Deckschichten unterlagernden Kreidesedimente überwiegend durch Pseudogley zum Teil auch durch Braunerde und Pseudogley-Braunerde eingenommen.

Nach v. g. Unterlagen treten nur in einem kleinen nordwestlich gelegenen Bereich, nämlich in etwa der Bebauung am Richard-Strauss-Weg und am Süd- und Nordrand des Verfahrensgebietes die Kreideschichten ohne Deckschicht zu Tage, so dass sich Rendzinen und Rendzina-Braunerde gebildet hat.

Eine Vororterhebung hat ergeben, dass Rendzinen tatsächlich im Untersuchungsgebiet weiter verbreitet sind, als auf der großmaßstäbigen Bodenkarte aus-gewiesen. Alle morfologischen Rücken und Kuppen scheinen flächenhaft durch Rendzinen eingenommen zu werden.

Obwohl das Verfahrensgebiet überwiegend durch ertragsunsichere staunasse und trockene Böden gekennzeichnet ist, wird es weitgehend acker-baulich genutzt. Grünland tritt nicht standortbedingt, sondern nur wirtschaftsbedingt in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Hofstelle auf.

Klima

Der Untersuchungsraum zählt aus klimatischer Sicht zum Klimabezirk "Münsterland", der durch kühle Sommer und relativ milde Winter gekennzeichnet ist. Die durchschnittliche Ausprägung einiger wichtiger Klimaparameter ist nachfolgend aufgeführt:

Mittlere Lufttemperatur in °C: Januar 1 - 1,5

Mittlere Lufttemperatur in °C Juli 17 - 18

Mittlere Jahresdurchschnittstemperatur in °C: 9,3

Mittlere Niederschlagshöhe in mm: 736

Mittlere Zahl der Tage mit Niederschlag von mindestens 1,0 mm im Jahr: 133

Mittlere Zahl der Heiztage pro Jahr: 260

Dauer des produktiven Pflanzenwachstums in Tagen: 220 - 230

Die vorherrschenden Südwestwinde werden durch die vorhandenen Baustrukturen Ennigerlohs beeinflusst. Ostwinde können das Verfahrensgebiet relativ ungestört erreichen. Aufgrund der Größe der vorhandenen bebauten Flächen des Stadtgebietes ist anzunehmen, dass an sonnigen Tagen über den bebauten Flächen ein thermisch bedingter Unterdruck entsteht, der im Untersuchungsgebiet stadteinwärts gerichtete Luftströme entstehen lässt (Flurwind). In strahlungsreichen Nächten sammelt sich die entstehende Kaltluft in der Mulde unterhalb der vorhandenen Hofstelle und fließt über die bestehenden Kleingärten nach Südwesten hin ab.

Potentiell natürliche Vegetation

Bevor im Untersuchungsgebiet eine vom Menschen ausgehende Nutzung einsetzte, waren die Flächen mit Waldgesellschaften bestanden, die in ihrer Ausprägung ausschließlich von den natürlichen Standortfaktoren abhängig waren. Eine Darstellung dieser ursprünglichen Waldgesellschaften bietet die Karte der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht. Danach kommt auf den wechselfeuchten, häufig staunassen Pseudogleyen und Pseudogley-Braunerden der artenreiche Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald vor.

Auf den eher trockenen bis frischen, flachen bis mittelgründigen Rendzinen und Rendzina-Braunerden stockt der Waldmeister- und Perlgrasbuchenwald.

Heutige Vegetation - Wald

Die heutige Vegetation besteht nur noch in einem sehr kleinen Teilbereich des Verfahrensgebietes aus Wald. Die Vegetationsaufnahme dieses zentral-gelegenen Wäldchens zeigt einen in der Bodenvegetation stark gestörten Eichen-Hainbuchenwald.

Folgende Pflanzen wurden aufgenommen:

Feldahorn, Artengruppe wilder Kerbel, gefleckter Aronstab, Ackerkratzdiestel, Haselnuss, eingrifflicher Weißdorn, Artengruppe Wiesenknäuelgras, Rot-buche, Rohrschwengel, gewöhnliche Esche, kleines Schneeglöckchen, Glanzlabkraut, Waldmeister, stinkender Storchschnabel, echte Nelkenwurz, Gundelrebe, Efeu, rote Taubnessel, Vogelkirsche, Schwarzdorn, schmalblättriges Lungenkraut, Stieleiche, Artengruppe echte Brombeere, schwarzer Holunder, Artengruppe Vogelmiere sowie große Brennnessel.

Alle übrigen im Untersuchungsgebiet vor-kommenden Biotope sind durch intensiven menschlichen Kultureinfluß entstanden.

Es handelt sich um folgende Biotoptypen:

a) Baumgruppen, Gehölzanpflanzungen

Diese befinden sich im nördlichen Teil des Verfahrensgebietes überwiegend in der Umgebung der vorhandenen Hofstelle. Eine Gruppe alter Hofbäume - überwiegend Eichen - ergänzt durch einige Linden und sonstige Laubbäume (Kastanie, Obstbäume) - umschließt den Gehöftkomplex am Nordrand. Die Hofzufahrt ist mit einer Allee aus Blutahorn bestanden, die zur Ostenfelder Straße hin Anschluss an einen ca. 8 m breiten straßen-begleitenden Gehölzstreifen hat. Dieser setzt sich bis zu dem an der nordöstlichen Verfahrensgebietsgrenze liegenden Wäldchen fort und stellt somit eine Verbindung zu den v. g. Gehölzgruppen und -reihen her. Hier ist insbesondere auch eine außerhalb des Verfahrensgebietes westlich gelegene Gruppe alter Weidebäume bestehend aus 29 Stieleichen, einer Rotbuche und einem Feldahorn zu nennen.

b) Grünland

Grünland tritt nur auf einer hofnahen Fläche nord-westlich des Gehöftes auf. Es handelt sich dort um Intensivweide. Weiteres Grünland findet sich als lineares Grünlandelement in Form eines als Rasenweg ausgebildeten Wirtschaftsweges, der den Hof mit den an der südlichen Verfahrensgebietsgrenze liegenden Grünflächen verbindet. Die schmalen Saumbiotope bilden zwischen den räumlich getrennten Grünlandflächen einen Verbund.

c) Brache/Sukzession

Im nordwestlichen Verfahrensgebiet sind jüngere Brachflächen vorhanden. Sie haben derzeit einen geringen ökologischen Wert.

d) Ackerflächen

Der überwiegende Teil des Verfahrensgebietes wird durch Ackerflächen eingenommen. Eine Luftbildauswertung aus dem Jahre 1987 läßt deutlich die unterschiedliche Wuchsqualität der Ackerpflanzen in bodenbedingt trockneren und feuchteren Bereichen erkennen.

e) Gärten, Kleingärten, Gehöftkomplex

Charakteristisch ist die Verbindung von Scherrasen mit Baumgruppen sowie randlichen Hecken und Gehölzpflanzungen. Bäume und Baumgruppen bestehen aus heimischen oder fremdländischen Arten, wie auch aus Obstgehölzen. Der Gehöft-komplex sowie die Kleingärten an der südwestlichen Verfahrensgebietsgrenze weisen Nutzgartenanteile auf.

f) Gewässer

Es existieren zwei künstlich angelegte Kleingewässer, davon eines als Hofteich das andere in der Feldflur am östlichen Rande des Verfahrensgebietes. Das Hofgewässer hat eine gemauerte Einfassung und war im Frühjahr 1996 faßt trocken gefallen. Es hat einen geringen Wert. Das Gewässer in der Feldflur weist in Teilbereichen eine natürliche Uferausprägung auf und besitzt somit einen höheren biologischen Wert.

Tierarten und -populationen

Zur Erfassung der Tierwelt sind Untersuchungen von Tiergruppen mit hohem Indikatorwert erforderlich. Solche Tiergruppen, die zudem den Vorzug einer schnellen Erfassbarkeit haben, stellen die Vögel (Aves) und die Lurche (Amphibien) dar.

Beide Tiergruppen wurden nicht untersucht, so dass eine Beschreibung der Tierwelt auf vergleichende Untersuchungen im Rahmen landesweiter Kartierungen basiert.

Vögel

Als bedeutende Biotope für den Brutvogelbestand können im Untersuchungsgebiet aufgrund vergleichender Untersuchungen in der faunistischen Teillandschaft Münsterland folgende Biotope gelten:

Das zentralgelegene Wäldchen (Eichen-, Hainbuchenwald)

Charakteristische Brutvögel: Pirol und Nachtigall. Häufigste Vogelarten: Amsel, Star, Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp sowie häufig auftretenden Arten: Ringeltaube, Garten- und Mönchsgrasmücke, Fitis, Rotkehlchen, Goldammer und Eichelhäher.

Gehöftkomplex

Häufigste Arten: Haussperling, Rauchschwalbe, Star, Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Bachstelze, Gartenrotschwanz, Zaunkönig.

In der Regel ist eine außerordentlich hohe Siedlungsdichte der Brutpaare vorhanden.

Gartenreiche Siedlungen

Die qualitative Zusammensetzung des Vogelbestandes ist ähnlich der der Bauernhöfe. Rauchschwalbe, Buchfink und Star treten jedoch seltener oder gar nicht auf.

Ackerflächen

Ackerflächen können je nach Bewirtschaftungsweise und Feldfrucht als mehr oder weniger bedeutend gelten. Ackerflächen, die als Getreidefelder ausgebildet sind, werden als Brutbiotope von Rebhuhn, Feldlärche, Sumpfrohrsänger und Roter Milan genutzt.

Nach der Ernte dienen sie vielen Vögeln, wie Tauben, Lärchen, Drosseln, Ammern, Finken, Sperling, Staren, Dohlen und Krähen als Nahrungsraum. Ackerflächen, auf denen Mais angebaut wird, scheiden als Brutbiotope aus. Sie dienen jedoch zur Blütezeit der Maispflanzen wegen der Ansammlung von Insekten Dorngrasmücken, Braunkelchen, Kohl- und Blaumeisen sowie Sperlingen als Nahrungsbiotop. Nach der Ernte sammeln sich dort eine Reihe von Körner- und Insektenfressern, wie Rebhuhn, Ringeltaube, Mistel- und Singdrossel zur Nahrungsaufnahme.

Lurche - Amphibien

Im Naturraum "Kernmünsterland" kommen folgende Amphibien in den für sie geeigneten Stillgewässern vor:

Bergmolch, Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Wasserfrosch-Komplex und Grasfrosch.

Es ist anzunehmen, dass das in der Feldflur gelegene Kleingewässer Leichhabitat, d. h. Teil-lebensraum für Amphibien ist. In diesem Fall muß davon ausgegangen werden, dass auch die angrenzenden Ackerflächen eine Funktion als Migrationräume in Verbindung mit den Sommer- und Winterlebensräumen der beiden nahegelegenen Wäldchen haben. Der Hofteich scheidet infolge der Randausbildung und des geringen Wasserstandes als Leichhabitat für Amphibien wahrscheinlich aus.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch Oberflächenformen und Nutzungen bestimmt. Das Untersuchungsgebiet ist als ein noch landwirtschaftlich geprägter Bereich am Rande einer Ortslage zu charakterisieren. Visuell prägende Strukturen der Kulturlandschaft treffen somit mit Elementen des Siedlungsraumes zusammen.

Als prägende Strukturen des Siedlungsraumes sind Abpflanzungen der Hausgärten anzusprechen. Die entsprechenden Strukturen der Kulturlandschaft bestehen aus den Großgehölzen und der Allee an der vorhandenen Hofstelle sowie aus dem zentralgelegenen Wäldchen im Verfahrensgebiet selbst.

Die im Verfahrensgebiet vorherrschenden großen, zusammenhängenden Ackerflächen zeichnen infolge ihrer homogenen Vegetationsoberfläche die im Westteil stark bewegte morfologische Oberfläche deutlich nach. In Verbindung mit den prägenden Gehölzbeständen ergibt sich ein parkartiger Charakter mit Gehölzkulissen und verschiedenen Fernblicken in den flachwelligen Landschaftsraum südöstlich der Ortslage Ennigerloh. Insgesamt bietet sich somit ein interessantes und gleichzeitig reizvolles Landschaftsbild, insbesondere bei Einblick in das Gebiet von Südosten und Süden her.

Für Erholungssuchende ist derzeit nur die optische Wahrnehmung als Teil der Gesamtlandschaft möglich, da eine öffentliche Erschließung nicht vorhanden ist.

Topographie

Nach Südwesten und Nordosten von der Ostenfelder Straße aus bzw. der in Nordsüdrichtung verlaufenden vorhandenen Wegeachse betrachtet, fällt das Gelände bis zu 7 m ab. Der südliche angrenzende Bereich des Schleebergs steht auch auf Dauer für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Bebauung

Im Verfahrensgebiet befindet sich eine Hofanlage. Landwirtschaft mit störenden Einflüssen auf die zu planende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Die Hofanlage soll in ihrer Eigenart mit dem Baumbestand erhalten bleiben und entsprechend respektvoll mit der zu planenden Bebauung verzahnt und angebunden werden.

Umweltverträglichkeit (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Der mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr.48 „Auf dem Schleeberg“ verbundene Eingriff, nämlich die Absicht zur Errichtung von Wohngebäuden samt den dazugehörigen Versiegelungen von Flächen, ist mit Hilfe des Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) des Kreises Warendorf bewertet worden.

Die konkrete Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen mit dem Ziel, hierdurch zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen ist im Rahmen eines „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ dargestellt.

Die Eingriffsbewertung mit Darstellung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie der „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes.

Ergänzend bezüglich der 3.Änderung des Bebauungsplanes wird festgestellt , dass die Grundzüge des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ nur geringfügig im Detail bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung zur Landschaftsplanung anzupassen sind.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung differiert ebenfalls nur geringfügig von der Ursprungsbewertung.

Die Flächeanteile mit „positiver Biotopbewertung“ sind im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan etwas höher . Ca 1.500 qm mehr öffentliche Grünfläche stehen einem Anteil an versiegelten Verkehrsflächen mit einem ebenfalls höheren Anteil von ca 2.300 qm gegenüber.

Auf grund der geringfügigen Verschiebungen ist in der Summe somit festzustellen, dass die Bilanzierung der Ursprungsplanung weiterhin als Grundlage zur Behandlung des Ausgleiches der insgesamt negativen Gesamtbilanz von ca 10.000 Wertpunkten gemäß der detaillierten Aufstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes heranzuziehen ist.

Ver- und Entsorgung (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Die Energie- sowie Wasserversorgung und der Anschluß an das vorhandene Kommunikations- und Mediennetz wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Im Nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind in Anlehnung an die vorübergehende Gebietserschließung unterirdische Versorgungsleitungen „Strom, Gas, Wasser, Telekom“ vorhanden.

Diese Leitungen überschneiden sich teilweise mit den Bau- und Grundstücksflächen zum allgemeinen Wohngebiet.

Nach Umschluß der vorübergehenden Gebietserschließung an den Kreisverkehr und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für das nordöstliche Baufeld (letzter Bauabschnitt) wird bezüglich der Leitungsführungen wie folgt verfahren:

Bei Verbleib der Leitungen gemäß des gezeichneten Verlaufes ist

- auf die Bebauung bei den angeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen zu verzichten
- Grunddienstbarkeiten bei angeschnittenen Grundstücksflächen zu berücksichtigen

oder alternativ die Verlegung der Versorgungsleitungen in die öffentlichen Erschließungsanlagen vorzunehmen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt zur Kläranlage Ennigerloh.

Für das anfallende Niederschlagswasser sind Rückhaltekonzepte mit der Anordnung zweier Rückhaltebecken gemäß den topographischen Gegebenheiten entwickelt. Die Regenwasserableitung für das östliche und südöstliche Plangebiet erfolgt in Richtung auf den Mühlenbach. Die Ableitung des Regenwassers aus dem südwestlichen Einzugsbereich in Richtung auf den Merschbach.

Für die Sicherung der Entwässerung in Bereichen mit starkem Gefälle im Geländeprofil und aneinanderliegenden Grundstücken (ohne öffentl. Erschließungsbereiche) werden Geh- Fahr- und Leitungsrecht – Flächen „Entwässerung“ angelegt. Innerhalb dieser GFL-Flächen werden Entwässerungsmulden durch den Erschließungsträger vorgerichtet, die durch die angrenzenden Grundstückseigentümer instand zu halten und zu pflegen sind.

Die Abfallbeseitigung ist über Verträge mit Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Standorte für Wertstoffcontainer sind auf der Stellplatzfläche für den geplanten Nahversorger vorzusehen.

Nutzungsstruktur (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Derzeit dient das Verfahrensgebiet der landwirtschaftlichen Nutzung. Ein „Wäldchen“ im Zentrum des Plangebietes und wertvolle Vegetation im Hofbereich Wigger sowie ein Gewässer mit hohem biologischen Wert ergänzen die momentane Nutzungsstruktur.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist für den größten Teil des Verfahrensbereichs als zukünftig prägende Nutzung geplant. Die Fläche um die Hofstelle mit der zugehörigen Erschließungsfläche wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet definiert.

Östlich anliegend an die Hofstelle schließt sich ein Baufeld mit der Zuweisung „Gemeinbedarf“ an und ist als Fläche für eine Kindertagesstätte planerisch vorgerichtet.

Ca 22% des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei bildet eine „grüne Mitte“ mit dem bestehenden Wäldchen das Herzstück des Neubaugebietes. Grünschnitten nach Süden, Osten und Westen ermöglichen ein ökologisches Verbundsystem zu den angrenzenden Freiflächen bzw. bestehenden öffentlichen Grünflächen.

Das Plangebiet wird im Osten durch den Verlauf einer vorhandenen 110 KV-Leitung mit entsprechenden Sicherheitsbereichen berührt. Den entsprechenden Sicherheitserfordernissen erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich.

Verkehrsmäßige Erschließung (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Das Verfahrensgebiet schließt direkt mit einem Kreisverkehr im Nordosten des Plangebietes an die Ostfelder Straße an und findet somit eine Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz.

Für die Erschließungssicherung der Bauabschnitte vor Umschluß der Gebietserschließung an den Kreisverkehr wird die Trasse der „ehemaligen Hapterschließung“ bereitgestellt.

Eine sichelförmige Wohnsammelstraße verläuft vom Anschluß an der Ostfelder Straße im Norden nach Süden in die Tiefe des Plangebietes und bietet einen Notüberlauf / Notanschluß an die ergänzend geführte Erschließung der Erweiterungsfläche zum Baugebiet „Am Schleeberg“ (Beb.-Plan Nr.44).

Von der Sammelstraße bilden nach Osten, Südosten bzw. Süden orientierte Schlaufenerschließungen das Grundsystem der Wohnstraßen zu den einzelnen Baufeldern in denen jeweils ein dreieckiger Quartiersplatz / Wohnhof eingebunden ist.

Die 3 Stickerschließungen von der Hauptsammelstraße gegenüber den Schlaufenerschließungen enden jeweils mit einem Wendeplatz bzw. Wohnhof und sichern die Erschließung der hier angebotenen kleineren Baufelder.

Ergänzend zur Kfz-Erschließung wird ein Fuß- und Radwegenetz angeboten, welches überwiegend getrennt von der Fahrerschließung geführt ist, die Wohnhöfe / Quartiersplätze mit den öffentlichen Grün- und Wegeflächen verbindet und an die bestehenden Siedlungsbereiche anbindet.

Geplante infrastrukturelle Einrichtungen (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Die Stadt Ennigerloh bemüht sich seit Jahren, die Daseinsvorsorge für ihre Bürger zu verbessern, Defizite zu beseitigen und die Entwicklung der Stadt langfristig zu sichern. Neben der Wahrung dieser vielfältigen Aufgaben der Daseinsvorsorge ist besonderes Augenmerk auf die Versorgungsfunktionszuweisung durch die Landesentwicklungsplanung gerichtet, zu der insbesondere die notwendige Vielfalt an Einkaufs- und Kommunikationsmöglichkeiten im Stadtzentrum gehört. Aufgabe der Verbesserung der Daseinsvorsorge stellt insbesondere die Verbesserung der Angebotsstruktur zur Grundversorgung der Bevölkerung sowie die Existenzsicherung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandels in der Innenstadt dar.

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Ennigerloh seit 1970 die Sanierung ihrer Innenstadt. Neben der städtebaulichen Attraktivierung werden Rahmenbedingungen für Privatinvestitionen aus Handel und Dienstleistung geschaffen.

Auf der Grundlage der vom Rat der Stadt formulierten Aufgabe einer Zentrenstärkung wurde ein Strukturgutachten in Auftrag gegeben. Umsetzbare Ergebnisse sollten namentlich die Untersuchungen der Mikrostandorte im direkten Zentrumsbereich sein. Die im Strukturgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Abbau von Schwachstellen in den Bereichen Einzelhandel und Städtebau sollten umgehend in Angriff genommen werden. Diese dringliche Empfehlung verstand sich vor dem Hintergrund einer in den Jahren 1985 bis 1990 verhaltenen Investitionstätigkeit mit daraus resultierendem Nachholbedarf.

Das Gutachten empfiehlt Maßnahmen zur Schaffung eines multifunktionalen Zentrums, in welchem gerade der Stadtkern als eine städtebauliche Einheit aufzuwerten sei. Die Aufforderungen zur verbesserten räumlichen und zugleich funktionalen Verzahnung zwischen den derzeit zu sehr nebeneinander bestehenden Geschäftszonen im Ennigerloher Stadtzentrum wurden im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt für die bestehenden Innenstadtbauungspläne aufgenommen.

Die im Gutachten hinsichtlich aller Analysen und Projektionen aufgezeigten positiven Entwicklungsmöglichkeiten verstanden sich als ein Erkenntnismittel und Beitrag zur wissenschaftlich fundierten Stadterneuerungspolitik für das Stadtzentrum Ennigerlohs. Es wurden zudem erhebliche Anstrengungen über eine Aktualisierung der Bauleitplanung auf der Basis dieses Gutachtens unternommen, um bislang fehlgelaufenen städtebaulichen Entwicklungen gegensteuern zu können. Das Gutachten ist insbesondere der Industrie- und Handelskammer Münster, wie auch den einschlägigen zuständigen Verbänden bekannt.

Wie bereits dargelegt, war es aufgrund vielfältiger Anfragen für Rat und Verwaltung der Stadt Ennigerloh deutlich geworden, dass Investitionsbereitschaft für zentrenrelevante Angebote an dezentraler aber zur Innenstadt in konkurrenzfähiger Entfernung stehenden Standorten vorhanden ist.

Um hiermit verbundene städtebauliche Fehlentwicklungen u. a. im Verfahrensgebiet zum Beb.-Plan Nr. 48 zu vermeiden (direkte räumliche Konkurrenz zur Innenstadt), werden bereits genannte Vorhaben, die eine Zentrumschwächung hervorrufen können, im Plangebiet ausgeschlossen.

Aktuell bestehen deutliche Absichten, im Verfahrensgebiet einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu etablieren.

Diese Absicht ist städtebaulich erwünscht, damit eine Nahversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist. Gleichzeitig besteht die Absicht, etwaige Verlagerungsbestrebungen in der Kernstadt vorhandener Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe an diesen peripheren Standort auszuschließen. Aus diesem städtebaulichen Grund ist die Festsetzung betroffen, dass Einzelhandelsbetriebe, die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, eine maximale Verkaufsfläche von 400 qm aufweisen dürfen.

Mit der Anordnung einer potentiellen Fläche zur Ansiedlung der vorgenannten Ladenflächen an der Ostenfelder Straße, Einmündungsbereich der Clara-Schumann-Straße wird hier ein möglicher Standort vorgeschlagen, der die notwendige Versorgung der „Alt- und Neusiedler“ mit Gütern des täglichen Bedarf gewährleistet.

Im Baufeld östlich der Hofstelle ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die als Standort für eine Einrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ bereitgestellt wird.

Spielflächen sind in das Freiflächenkonzept integriert und werden im Süden und zentral innerhalb der „grünen Mitte“ angeboten.

Immissionssituation (kursiver Text gemäß Begründung zur Ursprungsplanung)

Das Verfahrensgebiet grenzt im Norden an die Ostenfelder Straße.

Der Verkehrszählung aus dem Jahre 1988 für den Abschnitt der Ostenfelder Straße ab Andreasstraße ortsauwärts bzw. Bernhardstraße ortseinwärts ist zu entnehmen, dass mit einem DTV 88 mit 2.000 PKW-Einheiten auszugehen ist. Die Spitzenstundenbelastung in diesem Bereich ist für den Zeitraum von 7.00 bis 8.00 Uhr morgens ermittelt worden. In diesem Zeitraum waren 206 Fahrten ortsein- wie auch ortsauwärts zu verzeichnen. Eine Anpassung der Verkehrsmengen an den DTV 2000 rechtfertigt eine Verkehrsmengenannahme von 2.500 PKW-Einheiten. Die mittlere stündliche Verkehrsbelastung beträgt demnach 141 PKW-Einheiten tags sowie 31 PKW-Einheiten nachts. Hieraus ergibt sich vor dem Hintergrund der Fahrtgeschwindigkeiten von ≤ 50 Km/h und den gegebenen Fahrbahnoberflächen überschlägig nach der DIN 18005 ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse. Die Werte führen somit nicht zu einer erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete. Lediglich zur Nachtzeit ist von einer Überschreitung von 2 dB(A) auszugehen.

Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse sowie durch Einbeziehung von entsprechend verglasten Fensterflächen mit einem Schalldämmmaß von mindestens 27 dB(A) auf diese Situation Rücksicht zu nehmen.

Ein entsprechender Hinweis auf Durchführung der vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Beb.-Plan mit aufgenommen.

Südlich und östlich an das Verfahrensgebiet grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden spezifischen Geruchsimmissionen (Gülleauftrag etc.) sind, sowohl aufgrund der peripheren Lage des Gebietes als auch der allgemein landwirtschaftlich geprägten Struktur Ennigerloh's, hinnehmbar.

Flächenbilanz

Flächenbilanz	%	qm	%	qm
Gesamtfläche			100	264.457
davon				
Nettobaufläche			64,5	170.656
gegliedert in				
Wohnbauland	56,87	150.396		
-anteilig GFL Flächen = 905 qm				
-anteilig GFL-Entwässerung = 1740 qm				
Nahversorger	0,98	2.600		
Trafo	0,04	95		
Hofstelle	5,25	13.897		
Gemeinbedarf Kita	1,39	3.668		
Verkehrsfläche			13,3	35.180
gegliedert in				
Straßen	11,6	30.695		
Wohnhöfe	1,7	4.485		
öffentliche Grünfläche			22,2	58.621
gegliedert in				
Grün- und Freifläche, Biotope	16,55	43.775		
Wald	3,22	8.507		
Fuß- und Radwege	2,40	6.339		

Anlage

Landschaftspflegerische Begleitplan mit Eingriffs–Ausgleichs–Bilanzierung zur Ursprungsplanung

Aufgestellt: Münster und Ennigerloh im September 2004

plan.werk architekten
Noack.Varnhagen.Hartmann

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

gez. Noack

i.A. gez. Handke