

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kottenstedte“ , Ennigerloh - Ostenfelde

INHALT

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Anlass der Planaufstellung
- 1.2 Bestandssituation
- 1.3 Verkehr / Erschließung
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Übergeordnete Vorgaben
- 1.6 Auswirkungen der Planung

2. PLANUNGSINHALTE

- 2.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Erschließungskonzept
- 2.4 Grün- und Freiraumkonzept

3. FESTSETZUNGEN

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Garagen und Stellplätze
- 3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.6 Gestalterische Festsetzungen

4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN

- 4.1 Schalltechnische Untersuchung
- 4.2 Umweltbericht
- 4.3 Altlasten
- 4.4 Sonstige Belange und Hinweise

5. FLÄCHENBILANZ

6. REALISIERUNG

- 6.1 Bodenordnung
- 6.2 Durchführungsvertrag

7. WEITERE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Vorhabenträgerin, die Josef Kottenstedte GmbH, plant, den bestehenden Betrieb des in der Ortslage Ennigerloh–Ostenfelde ansässigen Busunternehmens auf den im Eigentum stehenden Flächen zu erweitern bzw. den bestehenden Betrieb zu reorganisieren.

Mit Antrag vom 27.02.2005 hat die Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbeten.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in der Sitzung am 18.04.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhaben- und Erschließungsplan Kottenstedte“ beschlossen.

Im September 2005 wird von der Vorhabenträgerin die Erweiterung des Geltungsbereiches für die Berücksichtigung aller betrieblichen und unternehmerischen Belange sowie zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Erweiterungsbereich beantragt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Rat in der Sitzung vom 24.10.2005 erweitert.

1.2 Bestandssituation

Innerhalb der Ortslage Ennigerloh-Ostenfelde ist das Busunternehmen Josef Kottenstedte GmbH mit einer Bushalle im Bestand und einem direkt an die Halle angrenzenden Wohn- und Verwaltungsgebäude an der von–Eichendorff-Straße 2-4 seit dem Jahre 1936 ansässig.

Das südöstlich angrenzende Grundstück des ehemaligen Bauunternehmers Kröger (Eckeystraße 4) konnte im Jahr 2004 von der Kottenstedte GmbH erworben werden. Durch diesen Flächengewinn ergibt sich die Möglichkeit der Erweiterung und Reorganisation des bestehenden Omnibusbetriebes. Der ehemalige Gebäudebestand auf dem erworbenen Grundstück wurde bereits abgerissen, die bestehende Fläche wurde geschottert und wird derzeit als Stellplatzfläche für betriebseigene Omnibusse sowie Kleinbusse genutzt. Die Planung sieht die Errichtung einer neuen Bushalle für 7 Omnibusse und diverse Kleinbusse auf der vorgenannten Stellplatzfläche vor. Die bestehende Bushalle bleibt unverändert. Das bisherige Wohn- und Verwaltungsgebäude Kottenstedte wird zum Verwaltungsgebäude umgenutzt.

Direkt südöstlich angrenzend an die vorbenannte betriebliche Stellplatzfläche befindet sich eine ehemalige Schmiede mit nordöstlich angrenzendem Wohnhaus (ehemalige Molkerei) sowie in nordöstlicher Nachbarschaft das „Wohnhaus Kröger“ des ehemaligen Bauunternehmens. Die Zuwegungen zum Wohnhaus Kröger sowie zur ehemaligen Molkerei sind über grundbuchlich festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Gegenüber dem vorgenannten Betriebsgelände befindet sich südlich der Eckeystraße – L 793 – ein weiteres betriebs- und familieneigenes Grundstück. Der jetzige Bestand zeigt auf dem Grundstück eine Kleingarage für Betriebszwecke direkt an der Eckeystraße und dahinter liegend eine Werkhalle, die abgerissen werden soll. Auf dieser dann frei werdenden Grundstücksfläche wird ein Wohnhaus für die Familie Kottenstedte als Ersatz für die entfallende Wohnfläche aus dem ehemaligen Wohn- und Verwaltungsgebäude geplant.

Im Zuge der Planung einer Wohnbaufläche in zweiter Reihe bietet sich außerdem die Einbeziehung des städtischen Grundstückes hinter dem Grundstück Eckeystraße 1 an. Hier soll ebenfalls Wohnbaufläche im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt werden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

1.3 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 793 (Eckeystraße) sowie mit einem Teilbereich an der von-Eichendorff-Straße .

Die bestehende Bushalle an der von-Eichendorff-Straße 2-4 wird fast ausschließlich über die von-Eichendorff-Straße erschlossen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich der Busstellplatz im östlichen Gebäudeteil, der von der Eckeystraße aus erschlossen wird.

Die Erschließung der Busstellplatzfläche erfolgt über ein „Einbahnsystem“ mit Einfahrt auf der südöstlichen Grundstücksseite, Drehen und Wenden im rückwärtigen nordöstlichen Betriebshof sowie Parkaufstellung zum Vorwärts-Herausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Eine Bushaltebucht auf der L 793 befindet sich derzeit direkt vor der vorbenannten Stellplatzfläche. Das dazu gehörige Bushalteschild befindet sich direkt vor der Bushalle im Bestand. Einem möglichen Konflikt mit dem Ausfahrtsbereich aus der Omnibusstellplatzfläche direkt vor der jetzigen Bushaltebucht kann durch ein Verlagern bzw. einer Verlängerung der Haltebucht nach Nordwesten vor die Bestandsbushalle begegnet werden.

Die betriebseigene Kleingarage südlich der Eckeystraße wird direkt von der Landesstraße aus erschlossen. Die Werkhalle hinter der Garage - bzw. dem zukünftigen Wohnhaus – ist über einen Zuweg südöstlich der Garage gesichert.

Bei Ausweisung eines neuen Grundstücks hinter der Eckeystraße 1 ist die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzuhalten.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umschließt die betriebseigenen Grundstücksflächen an der von-Eichendorff-Straße und der nördlichen Seite der Eckeystraße sowie die südöstlich angrenzenden Grundstücksflächen der „Alten Schmiede“, ehemalige Molkerei und des ehemaligen Wohnhauses Kröger.

Südlich der Eckeystraße wird das Plangebiet durch die betriebseigenen Grundstücksflächen auf den Flurstücken 406 und 407, Flur 3, und einem noch auszuparzellierenden Teilbereich des Flurstückes 387, Flur 3, hinter dem Grundstück des Wohnhauses Eckeystraße 1 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

Im Nordosten (von Norden nach Osten)

- die Nordseite der Flurstücke 240 + 547,
 - die Nordwestseite des Flurstücks 467,
 - die Nordostseite des Flurstücks 467,
- jeweils Gemarkung Ostenfelde, Flur 3.

Im Südosten (von Osten nach Süden)

- die Südostseite der Flurstücke 467, 584 und 22,
 - die Südwestseite der Flurstücke 22, 584, 583, 21 und 476,
 - die lineare Weiterführung nach Norden der Südostseite des Flurstücks 383 (südöstliche Grenze im Bereich der Landesstraße),
 - die Südostseite der Flurstücke 383, 384, 385 und 380,
 - die Südwestseite des Flurstücks 386,
 - die Verlängerung der Südostseite des Flurstücks 386 nach Süden (Teilstück zum Flurstück 387),
- jeweils Gemarkung Ostenfelde, Flur 3.

Im Südwesten (von Osten nach Westen)

- die Verlängerung der Südwestseite des Flurstücks 407 nach Osten (Teilstück zum Flurstück 387),
 - die Südwestseite des Flurstücks 407,
- jeweils Gemarkung Ostenfelde, Flur 3.

Im Nordwesten (von Süden nach Norden)

- die Nordwestseite des Flurstücks 407,
 - die Nordwestseite des Flurstücks 406 sowie ein Teilbereich der Nördseite des Flurstücks 406,
 - die lineare Verlängerung der Nordwestseite des Flurstücks 406 nach Norden (nordwestliche Grenze im Bereich der Landesstraße),
 - die Südwestseite des Flurstücks 579,
 - die Nordwestseiten der Flurstücke 579 und 240.
- jeweils Gemarkung Ostenfelde, Flur 3.

Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Kottenstedte definiert. Der Geltungsbereich umschließt alle betriebseigenen Grundstücksflächen südlich und nördlich der Eckeystraße.

1.5 Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (GEP)

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb eines allgemeinen Siedlungsgebietes.

Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt die Fläche fast komplett als gemischte Baufläche (M). Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein kleiner Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im vorgenannten Teilbereich ist die gemischte Baufläche auf die Plangebietsfläche auszuweiten. Im Plangebiet südlich der Eckeystraße ist die derzeit ausgewiesenen gemischte Baufläche als Wohnbaufläche gemäß der zukünftigen Nutzung auszuweisen und ergänzt somit sinnhaft die nordwestlichen Wohngebietsflächen.

Vorgenannte geringfügige Änderungen sind im Rahmen der derzeit durchgeführten Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan anzupassen.

Gemäß der angepassten Darstellung des Flächennutzungsplans folgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan künftig dem Entwicklungsgebot.

Bebauungsplan der Stadt Ennigerloh

Der nördlich der Eckeystraße gelegene Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes „Uhr“, Stadt Ennigerloh, Ortsteil Ostenfelde, aus dem Jahr 1978, der das Plangebiet als „Mischgebiet“ und in Teilen als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Das bestehende Baurecht wird durch die Festsetzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Auswirkungen der Planung

1.6.1 Verkehrliche Belange / Erschließungsbelange

Der bestehende Zustand zur Erschließung der Omnibushalle und der Stellplatzfläche für Busse wird durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert. Zur weiteren Ordnung und unter dem Aspekt der deutlichen Lärmreduzierung wird anstelle der freien Stellplatzfläche eine Baufläche zu einer neuen Bushalle definiert.

Die Zufahrt in die Halle erfolgt über eine mind. 3,0 m breite Einfahrt auf der südöstlichen Grundstücksseite entlang der neuen Halle über einen rückwärtigen Betriebshof im Einbahnsystem. Das Herausfahren aus der Halle auf die Eckeystraße findet ausschließlich vorwärts statt.

Die Fuge zwischen alter und neuer Halle ermöglicht ebenfalls eine Fahrspur zum Vorwärts-Herausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Zudem bietet diese Fahrspur die Möglichkeit des Rangierens für das rückwärtige Einfahren in die Einfahrt der Halle im Bestand, ohne öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Eine Bushaldebucht auf der L 793 befindet sich derzeit direkt vor der zukünftigen Omnibushalle. Das dazu gehörige Bushalteschild befindet sich direkt vor der Bushalle im Bestand. Einem möglichen Konflikt mit dem Ausfahrtsbereich aus der Omnibushalle direkt vor der jetzigen Bushaldebucht könnte durch ein Verlagern bzw. eine Verlängerung der Haltebucht nach Nordwesten vor die Bestandsbushalle begegnet werden.

Die an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücke sind jeweils über die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

1.6.2 Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp+Partner GmbH, Ahaus, wurde im Dezember 2005 eine Schallimmissionsprognose (Schallgutachten Nr. 362705) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen im Umfeld des zukünftigen Betriebes unter Zugrundelegung der Vorhaben- und Erschließungsplanung ermittelt, dargestellt und beurteilt. Das Schallgutachten vom 13.12.2005 weist aus, dass die von der Nutzung des erweiterten Omnibusbetriebes Kottenstedte verursachten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit unter den anzunehmenden Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten (umliegenden Wohnhäusern) unterschreiten.

2. PLANUNGSGEHALT

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung und Reorganisation des Omnibusbetriebes Kottenstedte und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme wird die Entwicklung des Gebietes in zentraler Ortslage geordnet und gesichert sowie in der städtebaulichen Gestaltung aufgewertet.

2.2 Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück nördlich der Eckeystraße ist die Errichtung einer neuen Omnibushalle geplant. Durch diese bauliche Ergänzung in der jetzigen vorhandenen Baulücke wird der räumliche Abschluss zur Landesstraße wieder hergestellt. Unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude der „Alten Schmiede“ und der Bushalle im Bestand wird eine maßstäbliche Schließung der Gebäudefluchten zur Straße erreicht. Die jeweiligen ca. 7m breiten „Fugen“ zwischen Neu- und Altbauten sorgen für eine ortstypische räumliche Gestaltung bzw. Maßstäblichkeit. Mit Positionierung der Halle geht ein geordnetes Erschließungssystem einher.

Auf dem Grundstück südlich der Eckeystraße werden unter Berücksichtigung des Abbruchs der Werkhalle die Ziele verfolgt, hier Wohnbaufläche zu entwickeln. Dementsprechend ist die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ für das gesamte Plangebiet südlich der

Landesstraße geplant. Mit der Wohngebietsausweisung wird in Anlehnung an die benachbarten Wohngebietsflächen das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Das Garagengebäude an der Eckeystraße im Bestand wird vorerst noch für die betrieblichen Zwecke des Busunternehmens für die Unterbringung von Kleinbussen genutzt. Unter dem Aspekt der mittel bis langfristigen Aufgabe dieser Garagennutzung wird auch hier die Wohnnutzung planungsrechtlich festgesetzt. Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen mit der Vorderkante in verbindender Linie der angrenzenden Nachbargebäude entsteht auch hier ein städtebaulich räumlicher Abschluss zur Straßenführung.

Der östlich an das Betriebsgrundstück Kottenstedte angrenzende Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich als Mischgebiet gesichert. Für das vorgenannte Mischgebiet werden neben den vorgenannten geringfügigen Festsetzungen keine weiteren Festsetzungen getroffen, um hier eine mögliche Entwicklungsfreiheit zu gewähren. Die Zulässigkeit von zukünftige Baumaßnahmen ist im Sinne des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

2.3 Erschließungskonzept

Die Bushalle im Bestand wird weiterhin von der von-Eichendorff-Straße aus erschlossen. Eine Ausnahme bildet hier die längs der Halle angeordnete Busstellplatzfläche. Diese Zufahrt erfolgt über den Betriebshof, durch die Fahrgasse zwischen alter und neuer Halle und rückwärtigem Einfahren in die Halle, ohne öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Zufahrt in die Halle erfolgt über eine 3m breite Einfahrt auf der südöstlichen Grundstücksseite entlang der neuen Halle über einen rückwärtigen Betriebshof im Einbahnsystem. Das Herausfahren aus der Halle auf die Eckeystraße findet ausschließlich vorwärts statt.

Die bestehende Bushaldebucht auf der Eckeystraße befindet sich in einem möglichen Konflikt mit dem Ausfahrtsbereich aus der neuen Omnibushalle. Dementsprechend wird die Bushaldebucht in nordwestlicher Richtung verlängert. Die geplante Verlegung der Bushaldebucht im Zuge der L 793 vergrößert zudem den Rangierspielraum der aus der Halle herausfahrenden Busse auf den öffentlichen Verkehrsraum.

Die Erschließung der Grundstücke / Gebäude im östlichen Plangebiet (Wohnhaus Kröger, ehemalige Molkerei) ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Grundstücke in zweiter Reihe im südlichen Plangebiet werden ebenfalls über die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

2.4 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist schon heute fast vollständig versiegelt. Grünflächen bestehen lediglich in Form der Gartenfläche zum Wohn- und Betriebshaus von-Eichendorff-Straße 4 sowie der Gartenfläche zur Eckeystraße 4 (ehemaliges Wohnhaus Kröger). Trotz der auch zukünftig intensiven Ausnutzung des Plangebietes findet eine Aufwertung der Situation statt. Die Gartenflächen im nördlichen Geltungsbereich bleiben bestehen. Im Geltungsbereich südlich der Eckeystraße findet durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet mit Gartenflächen eine Entsiegelung statt. In Verbindung zu der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche wird hier ein Übergang von privatem und öffentlichem Grünflächen geschaffen und zudem ist eine Aufwertung des ökologischen Wertes festzustellen. Diese Aufwertung findet sich auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wieder. In der Gegenüberstellung der Bestandswerte der Ausgangsbiotope und der Planwerte der Zielbiotope ergibt sich ein positiver Gesamtwert von 49 Biotopwertpunkten gemäß des Bewertungsrahmens für bestehende/geplante Flächennutzungen (Biotope) – „Ahlener Liste“.

3. FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nachfolgende Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

- A Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für den Bereich südlich der Eckeystraße
- B Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO für den östlichen Teilbereich
- C Omnibusbetrieb für den Teilbereich der betriebseigenen Grundstücksfläche nördlich der Eckeystraße

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu den einzelnen Teilbereichen werden nachfolgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Maßstäblichkeiten der umgebenden Bebauung orientieren sowie den Vorgaben und Richtwerten der BauNVO entsprechen:

- A Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Zahl der Vollgeschosse = maximal 2
 - Grundflächenzahl = 0,4
 - Geschossflächenzahl = 0,6
- B Mischgebiet (MI)

Für das Mischgebiet werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, um hier eine mögliche Entwicklungsfreiheit zu gewähren. Die Zulässigkeit von zukünftige Baumaßnahmen ist im Sinne des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.
- C Omnibusbetrieb
 - Zahl der Vollgeschosse = 1 bis maximal 2
 - Grundflächenzahl = 0,8
 - Geschossflächenzahl = 1,0

3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zu den einzelnen Teilbereichen werden nachfolgende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die sich an den Maßstäblichkeiten der umgebenden Bebauung orientieren:

- A Allgemeines Wohngebiet (WA),

differenziert in das Baufeld direkt an der Eckeystraße mit einer

 - max. zulässigen Traufhöhe von 6,0 m
 - max. zulässigen Firsthöhe von 11,0 m

sowie dem rückwärtigen Baufeldern in zweiter Reihe mit einer

 - max. zulässigen Traufhöhe von 4,5 m
 - max. zulässigen Firsthöhe von 9,0 m
- B Mischgebiet (MI)

Keine Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen. Hier die Beurteilung der zulässigen Höhen von zukünftigen Baumaßnahmen im Kontext des direkten Umfeldes zu beurteilen.
- C Omnibusbetrieb, differenziert nach
 - 1-Geschossigkeit = max. Traufhöhe mit 6,0 m und max. Firsthöhe mit 9,0 m
 - 2-Geschossigkeit = max. Traufhöhe mit 6,0 m und max. Firsthöhe mit 11,0 m

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Gehwegsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

3.2 Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" wird eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Die bestehenden städtebaulichen Strukturen, insbesondere bezüglich der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche, werden damit aufgenommen und weitergeführt.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet werden zur Bauweise keine Festsetzungen getroffen, um hier eine mögliche Entwicklungsfreiheit zu gewähren. Die Zulässigkeit von zukünftigen Baumaßnahmen ist im Sinne des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Omnibusbetrieb

Für die Fläche des Omnibusbetriebes wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da hier durch die festgesetzte Nutzungsart und Bauflächendefinition eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend gesichert ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie an der zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,00 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet

Die Lage und Größe der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an möglichen Grundstücksaufteilungen und damit verbundenen Gebäudestellungen.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet werden keine überbaubaren Flächen definiert, um hier einen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von zukünftige Baumaßnahmen ist im Sinne des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Omnibusbetrieb

Die Lage und Größe der Baugrenzen innerhalb der Fläche zum Omnibusbetrieb orientieren sich an den Bestandsgebäuden und an der notwendigen Grundfläche zum Neubau der Omnibushalle.

3.4 Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen/ Flächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Gebäude/ Wohnhäuser.

Des weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern.

Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

- L1** Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Stadtwerke Ennigerloh GmbH“, die unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. In der Trasse L1 ist derzeit eine 10 kV-Leitung im Bestand vorhanden und durchkreuzt das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.
Die vorhandene –im Plan gekennzeichnete- Niederspannungsversorgung in Nord-Süd-Richtung an nordöstlicher Grenze des Baufeldes zur neuen Bushalle ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, der Stadtwerke Ennigerloh GmbH, bei Aufnahme der Bauarbeiten zur Bushalle in die Leitungstrasse L1 der 10 kV-Leitung zu verlegen. Die Niederspannungsversorgung besteht für die baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Whs. Eckestraße 4 bzw. Flurstück 467 und ehemalige Molkerei bzw. Flurstück 584) .
- GFL1** Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse GFL1 umfasst die Geh- und Fahrrechte der Eigentümer / Anwohner Grundstück Eckestraße 4 sowie zu den Liegenschaften der ehemaligen Molkerei und der alten Schmiede (Flur 3 , Flurstücke 22, 584 und 467) und den Eigentümern des Flurstücks 583, Flur 3 (Kottenstedte). Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnis des Trägers der Niederspannungsversorgung sowie des Trägers der Erdgasleitungen.
- GFL2** Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse GFL2 umfasst die Erschließungsrechte der zukünftigen – noch festzulegenden - Grundstücke auf den Flurstücken 406 und 407 sowie dem auszuparzellierenden Teil des Flurstückes 387, Flur 3.
- GF1** Die mit Geh- und Fahrrechten belegte Trasse GF1 umfasst die Erschließungsrechte der Eigentümer der Flurstücke 584 und 583 , Flur 3 (Eckestraße 4 und Liegenschaft Kottenstedte).
- G1** Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche G1 entsteht aus der Verschiebung der Bushaltestelle / Bushaldebucht in nordwestliche Richtung und dem damit verbundenen Entfall der öffentlichen Gehwegsfläche zugunsten der Haltebucht. Diese Gehwegsfläche ist für die öffentliche Nutzung bereitzustellen und wird somit als mit Gehrecht zu belastende Fläche auf dem Flurstück 579 ausgewiesen.

3.6 Gestalterische Festsetzung

WA Für die Flächen mit der Zuweisung "**allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) werden gem. § 86 BauO NRW nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

3.6.1 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem 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.

3.6.2 Dachform/ Dacheindeckung

In den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, soweit sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.

3.6.3 Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

OB Für die Flächen mit der Zuweisung "**Omnibusbetrieb**" werden gem. § 86 BauO NRW nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

3.6.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem Verblendmauerwerk herzustellen.

Teilflächen und untergeordnete Bauteile sind in weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren bis zu einem maximalen Flächenanteil von 20 % der Außenwandfläche zulässig.

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.

Die jeweiligen beweglichen Bauteile der Tor- bzw. Einfahrtbereiche sind von den vorgenannten Gestaltungsvorgaben ausgenommen. Die farbliche Behandlung der beweglichen Bauteile der Toranlagen in leuchtenden Farbtönen ist unzulässig.

3.6.5 Dachform/ Dacheindeckung

In den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist mit Dachpfannen, Dachschindeln, Betondachsteinen oder Dachwellbahnen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

3.6.6 Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

MI Für die Flächen mit der Zuweisung **"Mischgebiet" (MI)** werden gemäß § 86 BauO NRW nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Für das Mischgebiet werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Gestaltungsvorgaben getroffen.

Die Zulässigkeit von zukünftigen Baumaßnahmen ist im Sinne des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen und somit auch bezüglich der Gestaltungsbelange zu beurteilen.

4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN

4.1 Schalltechnische Untersuchung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp+Partner GmbH, Ahaus, wurde im Dezember 2005 eine Schallimmissionsprognose (Schallgutachten Nr. 362705) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen im Umfeld des zukünftigen Betriebes unter Zugrundelegung der Vorhaben- und Erschließungsplanung ermittelt, dargestellt und beurteilt.

Das Schallgutachten vom 13.12.2005 weist aus, dass die von der Nutzung des erweiterten Omnibusbetriebes Kottenstedte verursachten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit unter den anzunehmenden Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten (umliegenden Wohnhäusern) unterschreiten.

Folgende Rahmenbedingungen werden im Detail für die schalltechnische Untersuchung herangezogen:

Die Josef Kottenstedte GmbH betreibt auf ihrem Grundstück von-Eichendorff-Straße 2-4 in Ostenfelde seit dem Jahre 1936 einen Omnibusbetrieb. Der Betrieb umfasst zurzeit im wesentlichen eine Abstell- und Werkstatthalle, in der die Busse untergestellt, gewaschen und gewartet werden können, sowie einige Stellplätze für Busse südöstlich der bestehenden Halle.

Die aktuelle Planung sieht die Errichtung einer weiteren Bushalle auf dem östlich der bestehenden Halle liegenden Grundstück vor. In dem Neubau sollen 7 Omnibusse sowie diverse Kleinbusse abgestellt werden. Die Zufahrt zur Halle erfolgt über eine Einfahrt an der südöstlichen Seite der Halle. Die Halle wird im Einbahnverkehr genutzt, wobei die Einfahrt über die Tore in der Nordfassade und die Ausfahrt vorwärts auf die Eckeystraße über die Tore an der Südwestfassade geschehen. Die bisherige Bushalle bleibt unverändert.

Der Linienverkehr wird zurzeit – und auch zukünftig – ausschließlich zur Tageszeit abgewickelt. Das Gleiche gilt für den Reisebusverkehr, wobei einzelne Abfahrten der Reisebusse auch in die Nachtzeiten fallen können.

Das bisherige Wohn- und Bürohaus Kottenstedte wird zum Verwaltungsgebäude umgenutzt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes der Firma Kottenstedte südlich der Eckeystraße sollen zwei Wohnhäuser entstehen.

In der Nachbarschaft des Betriebes befinden sich in Abständen von ca. 50 – 150 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen Wohnhäuser mit unterschiedlichen Schutzansprüchen. In der Prognose werden die durch den Betrieb des Omnibusunternehmens an den nächst gelegenen Wohnnutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht und dargestellt.

Immissionsorte:

- Wohnhaus Eckeystraße 12 (WA-Gebiet)
- Wohnhaus Kröger (Flurstück 467), (MI-Gebiet)
- Wohnhäuser Eckeystraße 3, 4 und 5 (MI-Gebiet)

Ein Vergleich der von der Nutzung des erweiterten Omnibusbetriebes Kottenstedte verursachten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten für die Tages- und Nachtzeit zeigt, dass die Werte unter den genannten Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten unterschritten werden.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Einzelereignisse werden ebenfalls eingehalten.

Weitergehende Planung

Sollte zukünftig im Rahmen weitergehender Planungen auf die Garage für Kleinbusse südlich der Eckeystraße verzichtet werden und stattdessen ein weiteres Wohnhaus an dieser Stelle errichtet werden, so ist dies bei ansonsten gleich bleibenden Betriebsaktivitäten möglich. Die Geräuschimmissionen in diesem Immissionsbereich liegen zur Tages- und Nachtzeit unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA).

4.2 Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauGB i. d. F. vom 24. Juni 2004 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Schutzgutbetrachtung im Einwirkungskreis des Vorhabens mit Darstellung des Zustandes, der Wirkungsprognose und zum möglichen Ausgleich zu nachfolgenden Schutzgütern:

- Mensch
- Pflanzen, Tiere, Biotope
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild/Ortsbild
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den in der zweiten Ausbaustufe geplanten Hallenbau eine Verbesserung der Immissionssituation für die Anwohner bewirken. Durch die Umwidmung versiegelter Flächen in Flächen für Wohngebäude und Gärten sowie durch deren standortgerechte Eingrünung werden positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ „Grundwasser“ „Klima“ sowie „Mensch / Erholung“ und „Landschaftsbild“ erreicht.

Bei Annahme der Nullvariante ist davon auszugehen, dass die o. g. positiven Auswirkungen nicht auftreten.

Zur Beurteilung der Eingriffsintensität in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Gegenüberstellung der Bestandswerte der Ausgangsbiotope und der Planwerte der Zielbiotope erstellt. Das Ergebnis zeigt einen positiven Gesamtwerts von 49 Biotop-Wertpunkten. Somit sind in Bezug auf den Eingriff keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.3 Altlasten

Die Fläche der ehemaligen KFZ-Werkhalle im südlichen Plangebiet, Flur 3, Flurstück 406 + 407 wird im Altlasten-Kataster des Kreises Warendorf als noch zu bewertende Fläche bezüglich eines Altlastenverdacht geführt.

Eine Abbruchgenehmigung zur vorgenannten KFZ-Werkhalle liegt mit Genehmigungsschein vom 16.11.2005 vor. Die Auflagen zur Abbruchgenehmigung sind im Zuge der Ausführung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu berücksichtigen.

Unter Einhaltung der vorgenannten Auflagen im Abbruchschein ist zu erwarten, dass die Grundstücksfläche als unbelastete Fläche zu bewerten ist und somit für die Ausweisung von Wohnbauflächen zu Verfügung steht.

4.4 Sonstige Belange und Hinweise

4.4.1 Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4.4.2 Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, Der Landrat, als zuständiger Unterer Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

4.4.3 Trinkwasser

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer 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.

4.4.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 DschG).

4.4.5 Versorgung

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

Im Rahmen der bestehenden Versorgung der baulichen Anlagen in zweiter Reihe sind Flächen mit Leitungsrechten in der Bebauungsplanung eingetragen. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die vorhandene Niederspannungsversorgung in Nord-Süd-Richtung an nordöstlicher Grenze des Baufeldes zur neuen Bushalle ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, der Stadtwerke Ennigerloh GmbH, bei Aufnahme der Bauarbeiten zur Bushalle in die Leitungstrasse der 10 kV-Leitung zu verlegen.

5. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

Allgemeine Wohngebiet	0,157	ha	22,7 %
Mischgebiet	0,175	ha	25,3 %
Omnibusbetrieb	0,331	ha	48,0 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,027</u>	<u>ha</u>	<u>4,0 %</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	0,690	ha	100,0 %

Darin ist das Plangebiet des Vorhaben- Und Erschließungsplans mit folgenden ca.-Flächen enthalten:

Allgemeine Wohngebiet	0,123	ha	17,7 %
<u>Omnibusbetrieb</u>	<u>0,331</u>	<u>ha</u>	<u>48,0 %</u>
Gesamtfläche des VEP (%-Anteile an Gesamtfläche)	0,454	ha	65,7 %

6. UMSETZUNG / REALISIERUNG

6.1 Umsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll mit der Realisierung des Baugebietes begonnen werden.

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz mehrerer Eigentümer:

- Die Vorhabenträgerin, die Kottenstedte GmbH ist Grundeigentümer aller Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Die Stadt Ennigerloh ist der Grundeigentümer der Plangebietsfläche im südlichen Teilbereich (Flurstück 387).
- Die überplanten Grundstücksflächen des östlichen Plangebiets (Mischgebiet) befinden sich im Besitz mehrerer Eigentümer.

6.2 Durchführungsvertrag

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ennigerloh und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB.

In diesem Vertrag sind unter anderem die Fristen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung durch die Vorhabenträgerin und die Kostenübernahme zu Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ennigerloh nicht zu erwarten.

7. WEITERE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

Nachfolgende Unterlagen sind als Anlage angefügt und sind somit Bestandteil der Begründung.

- Umweltbericht vom März 2006
- Schallgutachten Nr. 362705 vom 13.Dezember 2005
- Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung vom Februar 2006
- Lageplan zur Nutzung und Erschließungsorganisation zum Omnibusbetrieb Kottenstedte
- Lageplan und Schnitte zum Betriebsgelände „Kottenstedte“ mit Darstellung der zukünftigen Geländehöhen

Münster, den 23.03.2006

plan.werk / Gesellschaft für
Architektur und Städtebau mbH
Windthorststraße 37
48143 Münster

in Abstimmung mit der

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
im Auftrag Herr Handke