

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 27.11.2006 die Aufstellung der vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Hintergrund der Aufstellung sind u. a. Änderungen der Festsetzungen in den Bereichen an der Ostfelder Straße sowie im südlichen Abschnitt der Georg-Friedrich-Händel-Straße bzw. des Richard-Strauß-Weges.

In seiner Sitzung vom 26.02.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh die Erweiterung des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Hintergrund sind weitere Änderungen der Festsetzungen in einzelnen Teilbereichen sowie eine Vergrößerung der Geltungsbereiche zur vereinfachten Änderung.

Für den Änderungsbereich an der Ostfelder Straße werden die Änderungen der Festsetzung der Bauweise, der max. zulässigen Traufhöhe, der Firstrichtung und der überbaubaren Grundstücksfläche beschlossen.

Für den Änderungsbereich Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg werden die Änderungen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschlossen.

#### **Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich zur vereinfachten Änderung gliedert sich in zwei Teilbereiche des Gesamtgeltungsbereiches zum Bebauungsplan N. 48 „Auf dem Schleeberg“.

Ein Änderungsbereich befindet sich an der Ostfelder Straße im Norden des Bebauungsplangebietes und der zweite Änderungsbereich im Südwesten des Bebauungsplangebietes an der Erschließungsschleife Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

#### **Änderungsteilbereich 1 (Ostfelder Straße)**

Im Norden	die Ostfelder Straße,
im Osten	die östliche Grenze des Flurstückes 431,
im Süden	entlang des Fußweges südlich der Flurstücke 438, 421, 420, 419, 418 und 280 sowie im weiteren Verlauf die südliche Grenze des Flurstückes 394. Ab dem Flurstück 394 nach Süden verlaufend entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 402 (Hofstelle), im weiteren östliche Grenze des Flurstückes 379, südliche Grenze des Flurstückes 377 und 372 bis zum Schnittpunkt zur Clara-Schumann-Straße,
im Westen	durch die Clara-Schumann-Straße begrenzt.

## **Änderungsteilbereich 2 (Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg)**

Im Norden	die jeweiligen nördlichen Grenzen der Flurstücke 382, 381, 353, 324, 355, 338 und 323,
im Osten	die östlichen Grenzen der Flurstücke 323, 322, 321, 302, 367, 368, 369, 370, 371 und 358,
im Süden	entlang des Fuß- und Radweges (südliche Grenze des Flurstückes 150),
im Westen	die westliche Grenze des öffentlichen Grünstreifens mit Flurstück 149.

### **Landesplanerische Zuweisung**

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 zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung**

Mit dem Stand zum 3. Quartal des Jahres 2006 wird im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes eine Vermarktungsanalyse erstellt. Im Rahmen dieser Studie wird festgestellt, dass die in der 3. Änderung definierten Grundstückszuschnitte und damit verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Anpassung zur besseren Vermarktungsfähigkeit erfahren sollten.

Die Anteile mit großen Grundstücken ( $\geq 600 \text{ m}^2$ ) sind im Rahmen der vereinfachten Änderungen so aufzuteilen, dass Grundstücke in der Regel mit einer Größe um  $400 \text{ m}^2$  und den dazu gehörigen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen, da die Grundstücksnachfragen sich fast ausschließlich auf diese Grundstücksgrößen beziehen.

Demzufolge werden in den vereinfachten Änderungen die vorgeschlagenen Grundstückspartzellierungen auf die vorgenannten Anforderungen angepasst und geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen eingearbeitet (max. Verschiebung der Baugrenzen um 3,0 m).

Um einen weiteren Impuls für eine bessere Vermarktungsfähigkeit für den Bereich entlang der Osterfelder Straße zu erhalten, werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen mit in die vereinfachte Änderung integriert:

- Entfall der festgesetzten Firstrichtung,
- Erschließung der Grundstücke an der Osterfelder Straße durch eine parallel zur Osterfelder Straße geführten öffentlichen Zuwegung mit zwei Anbindungen zur Osterfelder Straße. Dies ermöglicht eine verbesserte Grundstückerschließung im Zusammenhang mit der Verkehrsführung auf der Osterfelder Straße und bietet gleichzeitig in der Möglichkeit des Angebotes eines schmalen Grün- / Pflanzstreifens zwischen Grundstückerschließung und Osterfelder Straße eine verbesserte Wohnsituation in Bezug auf Schallschutz und Sicherheit zur Osterfelder Straße,
- die Bauweise für dieses Baufeld entlang der Osterfelder Straße wird um die Möglichkeit „Hausgruppen“ zu den Einzel- und Doppelhäusern erweitert,
- die sonst festgelegte Dachform „Satteldach“ wird durch die Änderung zu geneigten Dächern (GD) erweitert,
- im Zuge der Änderung der Dachformen die Dachneigung auf  $25^\circ$  bis  $45^\circ$  geändert,
- die Traufhöhe auf max. 5,5 m bei gleich bleibender Firsthöhe von max. 9,0 m geändert.

Das zweite Baufeld an der Clara-Schumann-Straße (von der Ostenfelder Straße aus betrachtet) erfährt eine Grundstückaufteilung in 3 Parzellierungen, damit verbunden eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erschließungsführung inkl. Durchgängigkeit als Fuß- und Radweg.

Im Änderungsbereich werden alle Erschließungen für rückwärtige Grundstücke von „Geh-, Fahr- und Leitungsflächen“ in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt.

Im Änderungsteilbereich 2 im südwestlichen Bebauungsplangebiet werden Grundstücke im südlichen Randbereich im Sinne der vorgenannten 400-m<sup>2</sup>-Parzellierungen aufgeteilt, die Baufelder erweitert, so dass ein Bauen in „2. Reihe“ ermöglicht wird.

Eine Grundstücksteilung im vorgenannten Sinne findet ebenfalls an der nordöstlichen Ecke dieses Teilbereiches statt.

Vorgenannte geringfügige Änderungen und Anpassungen sind städtebaulich und gestalterisch vertretbar und als Impuls für die Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit der vorhandenen Restgrundstücke dieser Bauabschnitte zur Entwicklung des Gesamtbaugebietes vorteilhaft zu bewerten.

### **Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

### **Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

### **Ökologische und naturräumliche Bedingungen**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

### **Umweltverträglichkeit**

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“ vom 15.06.2000 (Büro für Orts- und Landschaftsplanung Brandenfels, Münster-Wolbeck) und in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 21.01.2005 (Greibe und Helfmeier, Oelde) als Überarbeitung zur 3.Änderung dargestellt.

Bezüglich der vereinfachten Änderung der 3.Änderung des Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Grundzüge des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ durch die dargestellten Änderungen nicht berührt werden bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung zur Landschaftsplanung im Detail geringfügig anzupassen sind.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung differiert ebenfalls nur geringfügig gegenüber dem Stand der 3. Änderung.

Durch Flächenverschiebungen zu Ungunsten „unversiegelter Flächen“ ergibt sich überschlägig eine Differenz von ca 130 Biotopwertpunkten, die als zusätzlicher Ausgleichsbedarf verbleibt. Dieser Kompensationsbedarf von 130 Wertpunkten wird durch zusätzliche Baumpflanzungen im Rahmen der weiteren Bauabschnitte im Bereich der Wohnhöfe nachgewiesen.

## **Ver- und Entsorgung**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

Da jedoch die Versorgungssituation im Teilbereich an der Ostenfelder Straße eine Besonderheit darstellt, wird hier die nachfolgende Erläuterung explizit aufgeführt:

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

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

Nach Umschluß der vorübergehenden Gebieterschließung 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.

## **Nutzungsstruktur**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

## **Verkehrsmäßige Erschließung**

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

Ergänzend zu den Ausführungen ergeben sich aus den vereinfachten Änderungen zum Bebauungsplan nachfolgende Anpassungen im Detail:

- Eine –zur Ostenfelder Straße- parallele Grundstückerschließung mit zwei Anbindungen an die Ostenfelder Straße (Ein- und Ausfahrt, Grundstückszufahrt im Einbahnsystem). Hierdurch werden zahlreiche Grundstückszufahrten direkt an der Ostenfelder Straße vermieden. Zugleich kann im Rahmen der Ausbauplanung durch einen Pflanzstreifen zwischen Ostenfelder Straße und Grundstückerschließung ein zusätzlichen Schallschutzeffekt erzielt werden und die Sicherheitsbelange bezüglich der Vorbereiche zu den Grundstücken an der Ostenfelder Straße verbessert werden.
- Die Bebauungen in „zweiter Reihe“ werden jeweils über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Es findet somit eine Umwidmung von den vormals Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mit Geh- Fahr- und Leistungsrecht belastete Flächen) in allgemeine öffentliche Verkehrsflächen statt.

## Gep plante infrastrukturelle Einrichtungen

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange,  
somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

## Immissionssituation

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange,  
somit gilt weiterhin der Text zur 3.Änderung

## Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Änderungsbereich	%	qm	%	qm
<b>Gesamtfläche</b>			<b>100,0</b>	<b>51.659</b>
gegliedert in				
<b>Nettobaufäche</b>			<b>79,3</b>	<b>40.948</b>
gegliedert in				
Allgemeines Wohngebiet (WA)	79,1	40.888		
Versorgungsfläche	0,2	60		
<b>Verkehrsfläche</b>			<b>11,8</b>	<b>6.083</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b>			<b>8,9</b>	<b>4.628</b>
gegliedert in				
Grün- und Freifläche, Biotope	5,8	3.024		
Fuß- und Radwege	3,1	1.604		

## Flächendifferenzen im Vergleich zur 3.Änderung bezüglich des Geltungsbereiches:

Allgemeines Wohngebiet	minus	829 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	plus	863 qm
Grün- und Freiflächen	plus	58 qm
Fuß- und Radwegeflächen	minus	92 qm

**Auswirkungen auf die Flächenbilanz des gesamten Geltungsbereich zum Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“**

<b>Flächenbilanz zum Gesamtgebiet B-Plan Nr. 48</b>	<b>%</b>	<b>qm</b>	<b>%</b>	<b>qm</b>
<b>Gesamtfläche</b>			<b>100</b>	<b>264.457</b>
davon				
<b>Nettobaufläche</b>			<b>64,4</b>	<b>170.348</b>
gegliedert in				
Wohnbauland	56,7	150.085		
Gemeinbedarf	1,4	3.668		
Nahversorger	1,0	2.600		
Trafo	0,04	98		
Hofstelle	5,3	13.897		
<b>Verkehrsfläche</b>			<b>13,6</b>	<b>35.919</b>
gegliedert in				
Straßen	12,2	32.252		
Wohnhöfe	1,4	3.667		
<b>öffentliche Grünfläche</b>			<b>22,0</b>	<b>58.190</b>
gegliedert in				
Grün- und Freifläche, Biotope	16,4	43.436		
Wald	3,2	8.507		
Fuß- und Radwege	2,4	6.247		

Aufgestellt: Münster im März 2007

plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH  
Schorlemerstraße 12 – 48143 Münster

gez. Noack