

B E G R Ü N D U N G

zum Beb.-Plan Nr. 4 a „Am Rottkamp/Am Kleipohl/An den Weiden“, 18. Änderung, Ennigerloh-Mitte

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.00 den Beschluss zur Änderung des o.g. Beb.-Planes beschlossen.

Lage des Änderungsbereiches und
räumlicher Geltungsbereich:

Das Verfahrensgebiet liegt in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 22, Flurstücke 665, 666, 667. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 4722 qm. Das Planungsgebiet befindet sich in der südlichen Randlage des Beb.-Plangebietes Nr. 4 a. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet nur noch durch das Flurstück 2399 von der Straße „An den Weiden“ getrennt. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet direkt an die Luisenstraße. Im östlichen Bereich wird das Plangebiet durch die als *Wohnbau-grundstücke* ausgewiesenen Flurstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 22, Flurstück 668, 669 und 1003 sowie im Norden durch die Flurstücke der Gemarkung Ennigerloh, Flur 22, Flurstücke 971, 972, 685, 682 und 794 begrenzt.

Mit einer Entfernung von ca. 350 m zum Stadtkern ist das Plangebiet als an die Innenstadt angrenzend anzusehen.

Bisherige Entwicklung des Planbereiches:

Im südlichen Planbereich befinden sich die Objekte Luisenstraße 5 und Luisenstraße 7 mit einem nicht unerheblichen Anbau im Bestand. Diese Gebäude sind nach wie vor durch ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen gesichert. Der überwiegende Teil der Flächen wird als Ziergarten genutzt. Eine Ausnahme bildet die Fläche hinter dem Gebäude Luisenstraße 5. In diesem Gebäude befand sich eine Zweigstelle der Sparkasse Warendorf. Dieser Nutzung entsprechend sind wesentliche Teile dieser Grundstücksfläche versiegelt worden, um den Stellplatzbedarf decken zu können. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage verläuft westlich des Gebäudes Luisenstraße 5. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude werden als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Die Bauweise ist offen. Das Maß der baulichen Nutzung zweigeschossig.

Planungsanlaß und geplante Nutzung:

Ziel der Planung ist eine bauliche Verdichtung im Bereich sehr ausgedehnter Gartengrundstücke. Beabsichtigt ist die Ausweitung des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes.

Die Ausweisung von zwei getrennten überbaubaren Grundstücksflächen unterstreicht die Festsetzung der offenen Bauweise. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die festgesetzte Eingeschossigkeit resultiert aus nachbarschützenden Erwägungen.

Erschließung:

Um die verkehrsmäßige Erschließung und weitere infrastrukturelle Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können, sind Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzt. Die Erschließung des nordöstlichen Grundstückes im Verfahrensgebiet erfolgt über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche bzw. über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Gemarkung Ennigerloh, Flur 22, Flurstück 665.

Altlasten:

Es bestehen keinerlei Informationen in Bezug auf Altstandorte oder Altlasten auf der Fläche des Verfahrensgebietes.

Kampfmittel:

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

Denkmalschutz/Denkmäler:

Im Bereich des Verfahrensgebietes, wie auch in den benachbarten Nahbereichen befinden sich keinerlei Baudenkmale.

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist der Stadt Ennigerloh nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. daher erfolgt der Hinweis, dass bei Bodeneingriffen, Bodendenkmälern (kulturgeschicht-liche Bodenfunde, d. H. Mauerwerk, Einzelfunde, aber Veränderung und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

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

Ver- und Entsorgung:

Die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Versorgungs-, Medien- und Entsorgungsnetz in der Luisenstraße ist gewährleistet. Die Herstellung der jeweils notwendigen Hausanschlüsse ist über ein noch einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen abzusichern.

Immissionssituation:

Das Verfahrensgebiet grenzt im Süden an die Luisenstraße. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen auf dieser Kreisstraße sind mit ca. 2800 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden in Ansatz zu bringen. Auf der Basis einer Spitzenstundenbelastung von ca. 420 Kraftfahrzeugeinheiten pro Stunde ergibt sich, bei höchstzulässiger Fahrtgeschwindigkeit von 50 km/h und der bituminösen Fahrbahnoberfläche ein zu erwartender Mittelungspegel gem. DIN 18005 von 58 dB(A) tags.

Für den Nachtwert ist von einem Mittelungspegel von ca. 50 dB(A) auszugehen. Die Immissionsbelastungen an dieser klassifizierten Straße sind für die vorhandene anliegende Wohnbebauung zumutbar.

Die im rückwärtigen Bereich geplante zusätzliche eingeschossige Wohnbebauung wird wesentlich niedrigeren Verkehrslärmimmissionen aufgrund der abschirmenden Wirkung der zweigeschossigen Bebauung an der Luisenstraße ausgesetzt sein.

Umweltverträglichkeit:

Der mit dieser vorliegenden Bauleitplanung verbundene Eingriff durch Errichtung von Wohngebäuden mit den damit einhergehenden Versiegelungen von Flächen ist bewertet worden. Anhand der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass 2.100 qm Grundstücksfläche neu parzelliert und davon 700 qm bebaut und versiegelt werden.

In der vorgenommenen Eingriffsbewertung ist von einem Wertfaktor 0,4 ausgehend ein Ausgleichsbedarf von 280 Werteinheiten gegeben. Der Ausgleich soll durch Anpflanzen einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 250 qm auf dem Grundstück Gemarkung Enniger, Flur 22, Flurstück 38 erfolgen. Der Ausgleich ist in der nach Durchführung der Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Baulandumlegung:

Eine Baulandumlegung ist nicht notwendig.

Kosten:

Kosten für die Erschließung der zukünftigen Wohnbau-grundstücke fallen für die Allgemeinheit nicht an.

Ennigerloh, im März 2001

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

i. A.

Handke