

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 409 „Twiärs Stroaht“,

## 4. Änderung, Ennigerloh-Enniger

Der Bürgermeister

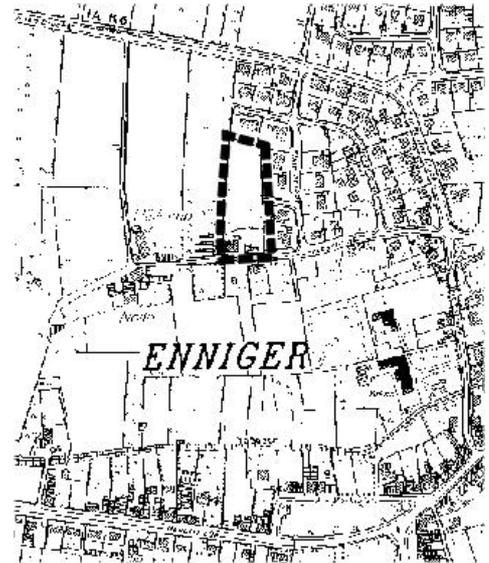
Fachbereich

Stadtentwicklung

Az. 4.1 61 26 40 409

### 1. EINFÜHRUNG UND PLANUNGSANLASS

Auf Grund der Nachfrage nach Bauland soll im Ortsteil Enniger westlich der Straße Elsternbreite ein vorhandenes Wohngebiet erweitert werden. Die Erweiterung ist im Rahmen der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 406 „Enniger-West“ durch die Festsetzung der „Planstraße C“ langfristig gesichert worden.



### 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Enniger und umfasst die Flurstücke 394 bis 402, Gemarkung Enniger, Flur 20.

### 3. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET

Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan Münsterland als Wohnsiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der parallel durchgeführten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich und am Lerchenbrink durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzte Fläche liegt im Übergang des Siedlungsbereiches zur Landschaft im Bebauungsplangebiet Nr. 409 „Twiärs Stroaht“. Dieser wurde 1977 rechtskräftig und setzt ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet unmittelbar an der „Twiärs Stroaht“ fest. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich jeweils auf diese Gebiete, die 3. Änderung wurde nicht rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich Flächen für die Landwirtschaft fest. Des weiteren ist festgesetzt, dass ein Abstand zwischen der Wohnbebauung und den Grenzen des GE / GI-Gebietes von 150m einzuhalten ist.

### 4. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die vorliegende Planung soll ein vorhandenes Wohngebiet geringfügig erweitert werden. Diese Erweiterung war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Enniger-West“ durch die Festsetzung der „Planstraße C“ bereits langfristig vorbereitet worden. Das Gebiet der 4. Änderung soll sechs Baugrundstücke im Bereich Elsternbreite sowie ein weiteres Baugrundstück im rückwärtigen Bereich des Ler-

chenbrinks schaffen. Außerdem wird die vorhandene Bebauung Lerchenbrink 20 und 22 durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bestand gesichert.

## **5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung erlaubt neben Wohnbebauung weitere nicht störende und dem Gebiet dienende gewerbliche Nutzungen.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das im Übergang zur Landschaft gelegene ländliche Gebiet ist eine eingeschossige, offene Einzelhausbebauung mit Grund- und Geschossflächenzahlen von jeweils 0,4 festgesetzt. Die Baufenster im Bereich Elsternbreite umfassen die gesamten Grundstücksflächen abzüglich eines Abstandes von 3m zu den vorderen und rückwärtigen Grenzen. Die Flächen, auf denen potentiell Grenzgaragen entstehen können, sind als Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen festgesetzt. Im Bereich Lerchenbrink umfassen die Baufenster den Bestand so wie den nordöstlichen Grundstücksteil abzüglich eines Abstandes von 3m zu den Nachbargrenzen. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sind an der Nachbargrenze ebenfalls festgesetzt. Des weiteren ist im Bereich Lerchenbrink eine Fläche für Nebenanlagen auf der nordwestlichen Fläche festgesetzt worden.

### **5.3. Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung im östlich angrenzenden Wohngebiet. Die Dachneigung ist mit 30° - 40° festgesetzt, es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

### **5.4. Grünflächen**

Im Übergang zur Landschaft ist entsprechend den Anregungen des Westf. Amtes für Landes- und Baukulturpflege die Anpflanzung von Obstbäumen in Form eines Pflanzgebotes festgesetzt.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

### **6.1. Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen „Elsternbreite“ und „Lerchenbrink“, großräumig über die Straße „Zur Bunten Brücke“ bzw. über die „Wiemstraße“.

### **6.2. Innere Erschließung**

Das Plangebiet selbst wird durch einen Stichweg mit Wendehammer für PKWs erschlossen.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh über ein Trennsystem sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes wird von den zuständigen Versorgungsträgern durchgeführt und im Rahmen der Erschließung mit diesen abgestimmt.

Zur Abfallentsorgung müssen die für die Abfuhr bestimmten Müllgefäße an die Straße „Elsternbreite“ gestellt werden, da der Flächenanspruch des für Müllfahrzeuge notwendigen Wendekreises von 18m Durchmesser in keinem Verhältnis zu der Länge des Stichweges und der Fläche des Plangebietes steht.

## **8. ALTLASTEN**

Gemäß den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Ennigerloh sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt.

## **9. VERSICKERUNG**

Auf Grund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht vollständig möglich. Zur Minderung der Belastungen des Kanalnetzes und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Regenwasserzisternen mit einer Größe von 1,5m<sup>3</sup> je angefangener 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung zu errichten. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird über das Kanalnetz abgeleitet.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

## **11. SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Immissionen sind innerhalb des dörflich geprägten und an der Nahtstelle zum Außenbereich gelegenen allgemeinen Wohngebietes als ortstypisch hinzunehmen.

Weiter westlich befindet sich im Gebietsentwicklungsplan in einem Abstand von ca. 300m ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass in diesem Bereich Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – IV ausgeschlossen bzw. die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

## **12. BODENDENKMÄLER**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hier sei der Hinweis gegeben, dass bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt wer-

den können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

### 13. KAMPFMITTEL

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

### 14. EINGRIFFSBILANZIERUNG

#### Eingriff

Die Umsetzung der Planung führt zu einem Eingriff in Natur, Boden und Landschaft. Dieser Eingriff besteht aus der Versiegelung von Flächen und der teilweisen Ableitung von Niederschlagswasser.

#### Verminderung

Neben den Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser setzt der Bebauungsplan zur Verminderung des Eingriffs fest, dass bei einer Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von über 30% auf diesen Ausgleichmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen sind. Des weiteren wird als Ausgleichsmaßnahme zur Landschaft hin die Anpflanzung von Obstbäumen und generell die Bepflanzung von 20% der Grundstücksflächen mit Laubgehölzen gem. der Liste der zu verwendenden Arten festgesetzt.

#### Liste der zu verwendenden Arten:

Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn)	Schwarzer Holunder	Echter Rotdorn
Brombeere	Johannisbeere	Sanddorn
Felsenbirne	Kornelkirsche	Gemeiner Schneeball
Buche (Rotbuche, Heinbuche)	Kreuzdorn	Wolliger Schneeball
Espe	Liguster	Schneebeere
Faulbaum	Winter-Linde	Schwarzdorn
Flieder	Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, vorzugsweise alte Landsorten)	Stachelbeere
Grauweide	Ohrweide	Stieleiche
Hartriegel	Pfaffenhütchen	Schlehe
Hasel	Hundsrose, Hechtrose, Bibernellrose, Weinrose	Weißdorn
Heckenkirsche		Weide (Öhrchenweide, Salweide, Korbweide)
Himbeere		

## Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells „Ahlener Liste“.

## Bestand

Biotoptypen	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Biotopwert- punkte
intensiv genutzte Ackerfläche	4.180	0,3	1.254
überbaute Flächen	340	0,0	0
Hausgärten	1500	0,3	450
<b>Biotopwert vor dem Eingriff</b>			<b>1.704</b>

## Planung

Biotoptypen	Fläche	Faktor	Biotopwert- punkte
überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	2.130	0,0	0
Hausgärten (60%)	3.200	0,3	960
Verkehrsfläche	350	0,0	0
Pflanzgebot (Obstbäume)	340	1,2	408
<b>Biotopwert gem. Planung</b>			<b>1.368</b>

## Ausgleichsdefizit

Biotoptypen	Fläche	Faktor	Biotopwert- punkte
Biotopwert vor dem Eingriff			1.704
- Biotop gem. Planung			1.368
<b>Ausgleichsdefizit</b>			<b>- 336</b>

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist, dass der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Ein Defizit von 336 Biotopwertpunkten ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

## Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt in Form der Anpflanzung einer Streuobstwiese (Biotopwertfaktor 1,2) von 280m<sup>2</sup> auf der Fläche Gemarkung Enniger, Flur 22, Flurstück 69. Durch die Bündelung mehrerer Ausgleichsmaßnahmen auf dieser 2,3 ha großen Fläche soll langfristig eine großflächige Streuobstwiese entstehen.



## 15. FLÄCHENERMITTLUNG

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>6.020m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen vor der Planung</b>	
landwirtschaftliche Flächen	4.180m <sup>2</sup>
bebaute Flächen und Hausgärten	1.840m <sup>2</sup>
<b>Flächen gem. Bauleitplanung</b>	
Fläche WA	5.670m <sup>2</sup>
<i>davon: Flächen für Stellplätze</i>	<i>210m<sup>2</sup></i>
<i>Flächen für Nebenanlagen</i>	<i>130m<sup>2</sup></i>
überbaubare Grundstücksflächen	3.250m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	350m <sup>2</sup>
Flächen für Pflanzgebot	340m <sup>2</sup>

Ennigerloh, Juli 2001

**Stadt Ennigerloh**  
**- Der Bürgermeister -**

FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG

*i. A.*

*gez. Handke*

*Handke*