B E G R Ü N D U N G

gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG zur Vorhaben- und Erschließungsplan "Krukenstraße", Ennigerloh-Westkirchen

1. Derzeitige Situation

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen liegen im Stadtgebiet von Ennigerloh-Westkirchen, im Ortsteil Westkirchen zwischen der Ostenfelder Straße und der Krukenstraße.

Für das Gebiet besteht z.Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westkirchen, Flur 10. Es umfaßt die Flurstücke 207, 5, 6, 7, 9, 10, 11 und 12.

3. Einordnen der Planung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, Ortsteil Westkirchen, sind die Plangebietsflächen als Mischbebauung ausgewiesen.

4. Planungsziele

Durch die vorliegende Planung soll folgendes städtebauliches Ziel erreicht werden:

- 4.1 In der Entwicklung der ehemals selbständigen Gemeinde Westkirchen wurde das gesamte Umfeld des Plangebietes überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll eine Bebauung unter Zugrundelegung des § 34 BauGB erfolgen.

Sämtliche auf dem Gesamtgrundstück befindlichen Fabrikationshallen und die im hinteren Bereich stehenden, teilweise maroden Lagerhallen werden abgebrochen, nach Baustoffgruppen sortiert und von einem erfahrenen Abbruchunternehmer entsorgt. Das an das zweigeschossige Wohnhaus angrenzende massive 2-geschossige Werkstattgebäude soll erhalten bleiben. um den Charakter des Betriebsgebäudes zu erhalten ist beabsichtigt, unter Einbeziehung des massiven Späneturm 4 - 5 familiengerechte Mietwohnungen zu einer Größe zwischen 75 - 85 qm zu erstellen.

- 4.2 Der komplette hintere Teil des Grundstückes soll großzügig mit 9 Wohneinheiten, gegliedert in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern (siehe Plandarstellung) bebaut werden.

4.3 Den Häusern angegliedert ist jeweils eine Garage bzw. ein Carport. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Grundstücksgrößen werden sich bei den Doppelhäusern zwischen 250 und 300 qm bewegen, bei den vorgesehenen Einfamilienhäusern liegt die Grundstücksgröße zwischen 400 und 500 qm.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer sind als geneigte Dächer festgesetzt, um unter Berücksichtigung der regionalen typischen Form des Steildaches eine interessante Dachlandschaft zu erhalten.

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechend dem vielgestaltigen Stadtbild und ermöglichen den Bauherren Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Dächer. In Kombination mit einem möglichen 2. Vollgeschoß, welches im ausgebauten Dachgeschoß liegen soll, ergibt sich eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse.

6. Erschließung

6.1 Erschließung für den Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene großzügige Zufahrt von der Krukenstraße aus. Die hintere Wohnbebauung wird von der Krukenstraße über einen inneren Wohnweg erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken durch Garagen bzw. überdachten Stellplätze mit entsprechenden Stellplatzreserven geregelt.

6.2 Technische Erschließung

Das Grundstück wird über eine Kanalisation über die Korte Breede erschlossen. Nach Auskunft des Eigenbetriebes "Abwasserwerk Ennigerloh" ist dieser Kanal ausreichend, um die geplanten Wohneinheiten anzuschließen. Hier sind jedoch noch ausführliche Gespräche mit dem Eigenbetrieb "Abwasserwerk" zu führen.

7. Umwelt

7.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen werden als Gartenflächen ausgebildet, angemessene Flächen für Terrassen sind zulässig. Es entsteht eine weitgehende Angleichung an das sonstige Umfeld.

7.2 Natur und Landschaft

Die östliche Grenze der geplanten Baugrundstücke bildet der dort verlaufende Dorfbach. Aufgrund langjährigen ungestörten Wachstums hat sich entlang des Baches auf dem Betriebsgrundstück eine lebhafte Flora und Fauna entwickelt.

Insbesondere sind hier eine Vielzahl von gesunden Kopfweiden zu nennen.

Die Gesamtheit dieses natürlichen Biotops soll komplett erhalten bleiben. Zusätzliche zu dem natürlichen Bachlauf soll an der tiefsten Stelle des Grundstückes auf der Parzelle 9 (siehe Plandarstellung) ein weiteres Feuchtbiotop angelegt werden. Um den freien Blick auf den Bach und die daran angrenzende Feldlandschaft zu erhalten, ist die geplante Bebauung mit einem großzügigen Abstand zum Bachlauf geplant. Vorgesehene Garagen bzw. Carports sind intensiv zu begrünen.

Die Wegeflächen werden gepflastert, die restlichen Flächen vor den Gebäuden werden als Vorgärten gestaltet und so gering wie möglich versiegelt.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wird ein angemessener Uferstreifen aus der intensiven Nutzung der Grundstücke herausgenommen. Dieser 2 m breite Streifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen und muß dem Unterhaltunsträger des angrenzenden Baches zur Verfügung stehen. (Der im Vorentwurf vom 08.03.1995 auf der Parzelle 9 geplante, öffentlich erreichbare Feuchtbiotop entfällt.)

7.3 Immissionen

Aufgrund der Verkehrsmengen in den an das Plangebiet grenzenden Straßebereich sowie den Verkehrs- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

7.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. In der vorbereitenden Bauphase ist jedoch auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten und ggf. das Umweltamt der Stadt Ennigerloh zu verständigen.

Münster, den 08.03.1995

Maria Spiller
Architektin Dipl.-Ing.
An den Mühlen 13
48151 Münster
Tel.: 0251/522372