

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 215.1 „Nördlich Turnierstraße“, Ennigerloh-Ostenfelde

Einführung und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Ennigerloh verfolgt kontinuierlich die Politik, Bauland in den Ortsteilen in dem Maße auszuweisen, wie Bedarf von Seiten der Einwohner besteht. In Ostenfelde wurde zuletzt der Bebauungsplan Nr. 214 „Suerfeld“ aufgestellt, der 15 Baugrundstücke umfasst. Da weiterer Bedarf an Baugrundstücken vorwiegend für Einfamilienhäuser vorliegt, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr bereits 1997 die Schaffung von Bauland im Bereich der Turnierstraße erörtert. Der Rat hat daraufhin am 14.02.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215.1 „Nördlich Turnierstraße“, Ennigerloh-Ostenfelde beschlossen. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 12.09.00 statt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern.

Lage im Stadtgebiet

Das Verfahrensgebiet liegt im Nord-Westen des Stadtteils Ostenfelde nördlich der Eckestraße, der Turnierstraße und der Straße „Im Winkel“. Die Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 462, Flur 4,

im Osten durch eine Linie parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 341, Flur 4, Abstand im Norden 6m, Abstand im Süden 10,5m, auf dem o. a. Flurstück,

im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 359 (Turnierstraße), 337, 286, 361, 362, 169 tlw., Flur 4,

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 363, Flur 4 (Schürenbrink).

Übergeordnete Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt den Planbereich großflächig als Wohnsiedlungsbereich dar.

Entsprechend den Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes ist eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Die vorliegende Planung mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ist aus dem Gebietsentwicklungsplan entwickelt worden und sichert langfristig die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Das Änderungsverfahren wurde 1998 abgeschlossen und am 25.02.99 genehmigt. Der Bereich „Turnierstraße“ war nicht Gegenstand der Genehmigung, diese ist jedoch von der Bezirksregierung in Aussicht gestellt worden. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist die Fläche noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Konzeption

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Es besteht in Ostenfelde, wie auch in Ennigerloh und den anderen Ortsteilen, Bedarf an Bauland für Einzelhäuser und Doppelhäusern auf größeren Grundstücken. Zielgruppe sind insbesondere Familien mit Kindern und Einwohner Ostenfeldes ohne Wohneigentum, Bewohner von Ostenfelde werden bei der Vergabe der Grundstücke bevorzugt.

Das Baugebiet schließt sich an die Turnierstraße und an das Baugebiet „Im Winkel“ an. Diese werden charakterisiert durch großzügige Grundstücke und eingeschossige Bebauung. Dieser Gebietscharakter mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern wird im Plangebiet fortgeführt.

Für die Grundstücke ist eine Mindestgröße von 300m² für Doppelhaushälften und 500m² für Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um den tatsächlichen Bedarf zu befriedigen und um einer ungewünschten baulichen Verdichtung in diesem Bereich entgegenzuwirken.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine sich gabelnde Stichstraße. Im inneren des Plangebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Die im Osten liegende Landschaftshecke bildet derzeit den Siedlungsrand und wird im Rahmen der Planung gesichert. Eine Wohnbauflächenausweitung in westlicher, nördlicher oder östlicher Richtung ist mittelfristig beabsichtigt.

Art der Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet, dass neben Wohngebäuden u. a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässt. Die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ wird getroffen, um innerhalb vertraglicher Grenzen eine Nutzungsmischung des Gebietes zu ermöglichen und zu sichern.

Maß der Nutzung und Bauweise

Auf Grund der Lage am Stadtrand und der Größe der Grundstücke sind die Grund- und Geschossflächenzahlen mit jeweils 0,4 festgesetzt. Dieses Maß ist ausreichend, um bei der Grundstücksgröße angemessenen Wohnraum zu erstellen und fördert eine aufgelockerte Bebauung, wie sie auch durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen angestrebt wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung großzügiger überbaubarer Flächen lässt den Gestaltungswünschen der Bauherren viel Raum. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass jedes Gebäude über einen Südgarten verfügt und die Gebäude generell nach Süden orientiert sind. Hierdurch ergeben sich Möglichkeiten für den Einsatz von Solaranlagen und eine effektive Belichtung der Gebäude.

Entlang des Erschließungsweges und innerhalb der Gabelung sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, ansonsten nur Einzelhäuser. Mit dieser städtebaulichen Planung ist ein harmonischer Übergang von der Bebauung an der Turnierstraße und der Bebauung „Im Winkel“ sichergestellt.

Die festgesetzte Dachneigung von 35° bis 45° ist zusammen mit Satteldächern ein das Münsterland prägendes Stilelement. Durch die Ausnutzung

dieser Dachneigung ist die großzügige Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss möglich.

Neben der Dachneigung sind Traufhöhe und Drempelhöhe festgesetzt. Dies führt zu einem homogenen Straßenbild ohne Versprünge in der Vertikalen. Die Festsetzung hinsichtlich der Dachgaubenausprägung unterstreicht das städtebaulich-gestalterische Ziel einer ruhigen Dachlandschaft. Die Firstrichtung verläuft in West-Ost-Richtung, auf den östlichsten Grundstücken besteht die Wahlmöglichkeit zw. Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung.

Um städtebaulichen Missständen vorzubeugen, sind Doppelhäuser in gleichem Material und gleichem Farbton zu errichten. Die Gestaltung soll aufeinander abgestimmt sein. Die Dachneigung von Garagen soll nicht größer sein als die der zugehörigen Wohnhäuser.

Erhalten benachbarte Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach, so darf die Wandhöhe an der Grenze die gem. § 6 BauO NW zulässige Höhe von 3m überschreiten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen, wie z. B. eine Abweichung von der Dachneigung von bis zu 2° bei Fertighäusern und andere Ausnahmen, die zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden und städtebaulich vertretbar sind, können in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden.

Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen Ostenfeldes an der Straße „Schürenbrink“ und an der Turnierstraße. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (A 2 in Oelde und die B 475 in Westkirchen) erfolgt über die Eckeystraße L 793.

Die gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist sichergestellt. Von Westen kommend führt ein Fahrradweg bis kurz vor die Einmündung des Schürenbrinks in die Eckeystraße. Von der Dorfmitte aus ist das Plangebiet über die Straße „Im Winkel“ und von dort über einen Geh- und Radweg zu erreichen. Ein weiterer Geh- und Radweg ist von der Turnierstraße über den zentral gelegenen Spielplatz in die Siedlung geplant.

Wünschenswert ist die Errichtung eines Radweges entlang des Schürenbrinks im Rahmen eines Straßenausbaus. Dieser Radweg ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nächstgelegene Haltestelle des Ortslinienverkehrs befindet sich in einer Entfernung von ca. 300m - 400m auf der Eckeystraße.

Innere Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über eine zentral gelegene, ca. 100m lange Stichstraße, den Vornholz Weg, welche sich am Ende in zwei jeweils ca. 60m lange Stiche gabelt. Der Gabelungsbereich wird als Wendekreis mit einem Durchmesser von 18m ausgeführt. Dadurch ist hier die notwendige Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben. Von dieser platzartigen Aufweitung verläuft ein Fuß- und Radweg am Rande des Spielplatzes entlang zur Turnierstraße. Ein weiterer Fuß- und Radweg verläuft von dem Südlichen Stichweg durch die Landschaftshecke hindurch zur Straße „Im Winkel“. Die Grundstücke im Süd-Westen des Plangebietes werden durch die Turnierstraße erschlossen, diese wird entsprechend ausgebaut. Die Grundstücke im Nord-Westen werden von einem kleinen Stichweg erschlossen, welcher u. a. die Option eröffnet, weitere Baugebiete nördlich der Turnierstraße zu erschließen.

Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

ruhender Verkehr

Durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken kann der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Da zu erwarten ist, dass pro Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden sein wird, wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig benutzbare Stellplätze errichtet werden müssen. Empfohlen wird den Anliegern darüber hinaus, für jeden eigenen PKW und evtl. auch für regelmäßige Besucher Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten. Mindestens einer der Stellplätze ist mit einem Versiegelungsgrad von nicht mehr als

30% auszuführen, alternativ kann bei Carports oder Garagen eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum wird sich an dem von Besuchern üblicherweise ausgelösten Stellplatzbedarf orientieren.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen, z. B. durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten, auch keine Geruchsbelastungen durch Massentierhaltung. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist jedoch mit geringen Belästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Ökologische Belange – Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt, abgesehen von der vorhandenen, allerdings wenig ausgeprägten Landschaftshecke.

Es findet durch die Umsetzung der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, insbesondere sind dies folgende Beeinträchtigungen:

- Versiegelung des Bodens, damit verbunden Verringerung der Versickerung und Erhöhung oberirdisch abzuleitenden Niederschlagswassers,
- Verdichtung des Bodens und Störung der Bodenfunktionen,
- Verdrängung von Pflanzen wie Wildkräutern, Wildblumen etc, welche am Feldrand und am Straßensaum wachsen,
- Verdrängung von Lebensräumen der Avifauna und evtl. von Feld- und Flurtieren, dies auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nur in geringem Ausmaß.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da es sich bei dem Plangebiet um die derzeit einzige Fläche handelt, die in absehbarer Zeit in Ostenfelde als Wohnbauland aktivierbar ist, es stehen z. B. keine Brachflächen oder größeren Baulücken als Alternativen zur Verfügung, außerdem engt der Gebietsentwicklungsplan die Möglichkeiten an anderer Stelle stark ein.

Die Verringerung des Eingriffs hat generell Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen. Mit folgenden Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Land-

schaft verringert: Die Bodenversiegelung der Baugrundstücke ist auf 30% zu reduzieren. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird dementsprechend mit 30% in die Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung einfließen. Für den Fall, dass eine größere Versiegelung erfolgt, sind gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes hierfür Ausgleichs auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

Die Erschließung erfolgt im wesentlichen nur über eine Stichstraße und ist somit flächensparend ausgeführt.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells „Ahlener Liste“. Abweichend von der Ahlener Liste wurde der Biotopwert der vorhandenen Landschaftshecke mit 1,0 (statt 2,0) angenommen, da es sich um eine sehr lichte, ausgedünnte Hecke ohne erkennbare Vernetzung zu entfernt liegenden Sekundärbiotopen handelt.

Bestand

Biotoptypen	Fläche	Faktor	Biotopwertpunkte
vorh. Straßenflächen	1.742m ²	0,0	0
intensiv bewirtschaftete Flächen	21.484m ²	0,3	6.445
Landschaftshecke (wenig ausgeprägt)	952m ²	1,0	952
Biotopwert vor dem Eingriff			7.397

Planung

Biotoptypen	Fläche	Faktor	Biotopwertpunkte
Straßen (versiegelt)	3.889m ²	0,0	0
Rad- und Fußwege (wassergeb. Decke)	256m ²	0,1	26
Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	344m ²	0,4	138
Landschaftshecke (tlw. vorhanden)	917m ²	1,0	917
bebaute Flächen (Wohnbauflächen Versiegelung max. 30%)	5.921m ²	0,0	0
private Gartenflächen (70% der Wohnbauflächen)	13.815m ²	0,3	4.145
Biotopwert gem. Planung			5.226

Ausgleichsdefizit

Biototypen	Fläche	Faktor	Biotopwert-punkte
Biotopwert vor dem Eingriff			7.397
- Biotop gem. Planung			5.226
Ausgleichsdefizit			2.171
stufiger Waldrand und Streuobstwiese	1.809	1,2	2.171

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist, dass der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Ein Defizit von 2.171 Biotoppunkten ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt parallel zur Entwicklung des Plangebietes auf einer städtischen Fläche im Bereich Ostenfelde (Gemarkung Ostenfelde, Flur 21, Flurstück 373). Vorgesehen ist die stufige Ausbildung des Waldrandes und die Anpflanzung einer Streuobstwiese auf ca. 1.800m². Im Rahmen der Bündelung von Ausgleichmaßnahmen wurden auf Teilen dieser Fläche bereits Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet „Suerfeld“, Abschnitt Laumeiers Kamp, vorgenommen.

Versickerung

Es wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, dass mittels Rammkernsondierungen die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet untersuchen und Aussagen zum Versickerungsbeiwert treffen wird. Von den Ergebnissen dieses Gutachtens hängt ab, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder bis zu einem gewissen Grad möglich ist. Sollte dies möglich sein, so wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist je Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro 100m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuleiten.

Ergebnisse des Gutachtens werden bis zum Satzungsbeschluss und der Abwägung evtl. eingegangener Anregungen Träger öffentlicher Belange

vorliegen und wie oben angegeben als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die zuständigen Versorgungsträger erfolgen. Die Planungen wurden mit dem Eigenbetrieb Abwasserwerk, der Wasserversorgung Beckum und den Stadtwerken abgestimmt. Die im Plangebiet vorhandene 10 kV-Freileitung wird als Erdkabel in die öffentlich gewidmeten Flächen verlegt.

Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, wird über ein offenes Grabensystem ggf. mit flankierenden Retentionsmaßnahmen nach Osten in den Mühlbach abgeführt.

Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ennigerloh. Die einzelnen Baugrundstücke werden ausparzelliert und veräußert, die Erschließungsstraßen bleiben im Eigentum der Stadt. Daher sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Eine Teilungsgenehmigung ist für die Teilung eines Grundstücks nicht erforderlich.

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 werden 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.

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.

Altlasten

Das Altlastenkataster für das Stadtgebiet Ennigerloh gibt keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen.

Flächenbilanz

Flächen in m ²	
Nettobauland	19.736
davon Einzelhäuser	11.015
davon Einzel- und Doppelhäuser	8.721
Verkehrsfläche	4.253
davon Fuß- und Radweg	355
Grünfläche	1.219
davon Spielplatz	348
Gesamtfläche	25.208

Ennigerloh, Februar 2001

Stadt Ennigerloh

- Der Bürgermeister –

FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG

i. A.

Handke