

B E G R Ü N D U N G

zum Beb.-Plan Nr. 7.2 "Friedenseiche", 2. Änderung, Ennigerloh-Mitte

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegungen:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 27.11.89 die Aufstellung eines 2. Änderungsplanes für das Beb.-Plangebiet Nr. 7.2 "Friedenseiche", Ennigerloh-Mitte, beschlossen. In seinen Sitzungen vom 29.01.90 sowie 23.09.91 hat der Rat der Stadt in Ergänzung zu o.g. Aufstellungsbeschluss u. a. unter Ausweitung des Verfahrensgebietes zur 2. Änderung weitere Änderungsbeschlüsse gefasst. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 22.03. bis 30.04.93 statt.

Aufgrund vorzunehmender Änderungen hat der Umwelt- und Planungsausschuss vom 04.05.98 die erneute Offenlegung des Planentwurfes beschlossen, die vom 10.6.2002 bis 09.07.2002 erfolgte.

Mit Datum vom 28.10.2002 und 22.09.2003 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr die erneute Offenlegung aufgrund des Entfallens des östlich im Plangebiet liegenden Fußweges.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich:

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Ennigerlohs. Es umfasst eine ca. 3 ha große Fläche, die südlich von einem Teilabschnitt der Clemens-August-Straße sowie der Grabenstraße, westlich von einem Teilabschnitt der Neustraße sowie nördlich von der Luisenstraße und östlich von der Friedenseiche begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich ist in nachfolgender Grenzziehung wie folgt niedergelegt:

südlich

von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1450, 1469 querend, 1301, 1418, 1417, 1476, 1477, 1452, 1464, 1473, 1169 sowie 1170, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh,

westlich

von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1170 sowie den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1488, 1470, Flur 12, Gemarkung Ennigerloh,

nördlich

von den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1470, 1436, 1443, 1424 sowie dessen östlicher Flurstücksgrenze und der teilweisen östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1461 bis auf die Höhe des östlich gelegenen nordwestlichsten Grenzpunktes im Flurstück Nr. 343, hier das Friggepättken, Flurstück Nr. 1469 geradlinig querend, der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 343, der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr.

769, der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 769 sowie 445 und 712 in der Flur 21, Gemarkung Ennigerloh sowie

östlich

vom Flurstück Nr. 712 teilweise, d. h. bis zum südwestlichsten Punkt des Flurstücks 1051 die Straße „Zur Friedenseiche“ und somit das Flurstück 445 querend bis zum nord-östlichsten Punkt des Flurstücks 343, Flurstück 343, 868, 1515, 1516, 1445, 1447, 1448, 1449 sowie 1450 in der Flur 21, Gemarkung Ennigerloh.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh weist für den nördlichen Planbereich "Wohnbaufläche" für den südlichen Planbereich "gemischte Baufläche" aus. Dem Entwicklungsgebot gem. Baugesetzbuch wird auch mit der Änderungsplanung dahingehend entsprochen, dass für die nördlich gelegenen größeren Änderungsbereiche die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" für den südlichen Bereich entlang der Grabenstraße und der Clemens-August-Straße die Festsetzung "Mischgebiet" erfolgt.

Planungsanlass und geplante Nutzung:

Auf die Begründung zum Beb.-Plan Nr. 7.2 "Friedenseiche", Ennigerloh-Mitte, die mit der Rechtskraft des Beb.-Planes vom 01.02.85 Bestandteil des Beb.-Planes Nr. 7.2 "Friedenseiche" ist, wird verwiesen.

Daneben ist es Wille des Rates der Stadt die im rechtsverbindlichen Beb.-Plan Nr. 7.2 niedergelegten zwingenden Festsetzungen für die Geschossigkeit innerhalb des Änderungsbereiches aufzuheben.

Dies gilt sowohl für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet entlang der Straße „In't Unnerduorp“ als auch für das westlich der Straße „Zur Friedenseiche“.

Darüber hinaus sind Modifikationen innerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen sowohl im Bereich der Grabenstraße als auch im Bereich der Clemens-August-Straße sowie des Friggepätken als auch im Bereich westlich der Straße "Zur Friedenseiche" erfolgt.

Im nordöstlich gelegenen Änderungsbereich ist eine Veränderung der verkehrsmäßigen Erschließung vorgenommen worden. Der Planentwurf sieht eine Zu- und Abfahrt von der Luisenstraße in die Straße "Zur Friedenseiche" auf einer Länge von ca. 30 m vor. Die Zu- und Abfahrt dient der Erreichbarkeit vorhandener Kfz.-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu einer Arztpraxis. Innerhalb der Verkehrsfläche ist im Bereich der geplanten Wendeanlage für die Straße "Zur Friedenseiche" ein Bereich ohne Ein-

und Ausfahrt außer für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausgewiesen. Die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger bleibt erhalten.

Derzeitige Nutzungsstruktur:

Die Nutzungsstruktur hat sich im Vergleich zur in der Begründung zum Beb.-Plan Nr. 7.2 niedergelegten Beschreibung nur unwesentlich verändert. Im nördlichen Verfahrensgebiet entlang der Luisenstraße ist die Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet vollzogen. Im zentralen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich ein Wohnheim für behinderte Mitmenschen. Im ausgewiesenen Mischgebiet sind überwiegend erdgeschossig Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie eine Speisewirtschaft, obergeschossig Wohnungen untergebracht.

Immissionssituation:

Im Verfahrensgebiet befinden sich keine das Wohnen störenden Betriebe. Die nördlich, außerhalb des Änderungsgebietes, verlaufende Luisenstraße K 23 mit ihrer zwischenörtlichen Verbindungsfunktion weist durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen von **1950** Kraftfahrzeugeinheiten auf.

Die in Neubaugebieten anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für bestandsgebundene Bereiche aufgrund der gegebenen Vorbelastung nicht geeignet. Auch finden die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV keine Anwendung, da es sich nicht um den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße handelt, sondern um die Überplanung einer gewachsenen und verfestigten Situation. Die vorgenannte Verordnung ist jedoch geeignet, Anhaltspunkte für die Ermittlung von Zumutbarkeitsschwellen darzustellen. **Der zulässige Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird mithin überschritten, da eine Verkehrsmessung im Januar diesen Jahres, ermittelt gem. der DIN 18005, Ist-Werte von tags 63 und nachts 53 dB(A) ergeben haben.**

Die Luisenstraße als bestehende klassifizierte Straße (K 23) und ihr städtebauliches Umfeld muss als vorbelasteter Bereich charakterisiert werden. Aufgrund ihrer Funktion im städtischen Verkehrsnetz, die auch in der Aufnahme zwischenörtlicher Verkehrsmengen liegt, sowie grundsätzlich der Tatsache, dass auf der Basis des bestehenden Verkehrsnetzes keine Verlagerung der Verkehrsmengen in Betracht gezogen werden kann, muss in der Abwägung der Belang der Einhaltung v. g. Planungsrichtpegel zurückgestellt werden.

Bei Grundrissänderungen an bestehenden Gebäuden sowie bei Neubaumaßnahmen an den an der „Luisenstraße“ liegenden Gebäude wird zukünftigen Bauherren deshalb dringend empfohlen, diejenigen Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (z. B. Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von 30 dB(A) bzw. "empfindliche" Wohnräume und Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite vorzusehen).

Für Wohnräume, die auf der schallzugewandten Seite untergebracht sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fernstern der entsprechenden Schallschutzklasse (SSK 1-2). Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine in das Mauerwerk oder in das Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse vorzusehen.

Umweltverträglichkeit:

Die Fläche des Verfahrensgebietes ist im wesentlichen bebaut. Der innere Bereich stellt sich durch seinen Anteil an alten Nutzgärten als ein auch aus ökologischer Sicht wertvoller Bereich dar.

Um die Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung für die Natur eintreten, abzumildern, wird empfohlen, die Bereiche der Grünflächen, die als Bestandteil der Verkehrsfläche ausgewiesen sind, mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; als Bäume sind solche der Art *Quercus robur* vorzusehen. In der Fläche, die für das Anpflanzen standortgerechter Laubgehölze vorgesehen ist, sollten in ersten Linie ebenfalls Bäume der Art *Quercus robur* und darüber hinaus Obstbäume einheimischer Wild- und Landsorten angepflanzt werden. Im gesamten Plangebiet sind die Bauherren dahingehend zu beraten, dass die Gartengestaltung in erster Linie mit standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt wird. Hecken sind aus Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Hainbuche oder Buche anzupflanzen.

Um die zusätzliche Versiegelung einzuschränken, sind die Stellplätze in einer Art auszuführen, die einen Versiegelungsgrad von max. 50 % sicherstellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden. Durch die Umsetzung dieser Planung erfolgen im Abgleich mit dem rechtsverbindlichen Beb.-Plan Nr. 7.2 keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Eingriffsbewertung und eine Festsetzung erforderlicher Ausgleichs ist aufgrund bestehender Baurechte nicht erforderlich.

Altstandorte/Altlasten/
Altablagerungen:

Dem Verzeichnis über Altstandorte, Altlasten sowie Altablagerungen des Regierungsbezirks Münster

zufolge wie auch den Unterlagen über rüstungsbedingte Altlasten sowie allgemein den Informationen der Stadt Ennigerloh zufolge sind Altlasten bzw. Altablagerungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Beb.-Planes Nr. 7.2 "Friedenseiche" nicht zu vermuten. Der ursprünglich im westlichen Plangebiet ansässige Sägewerksbetrieb ist aufgrund seiner spezifischen Betriebsweise nicht als Altstandort anzusehen.

Nord-östlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle. Aufgrund der früheren Nutzung ist das Gelände als Altlastenstandort i. S. d. § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz einzustufen. Um Erkenntnisse über mögliche Beeinflussungen des Plangebietes zu erhalten, erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung mit dem Ergebnis, dass keine bodenschutzrechtlichen Gefährdungen zu erwarten sind.

Dem Verzeichnis über Bombenabwurfgebiete aus dem 2. Weltkrieg ist nicht zu entnehmen, dass Kampfmittelfunde zu erwarten sind. Ein Vorkommen ist jedoch nicht auszuschließen.

Niederschlagswassernutzung:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser-/Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 Abs. 3 der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Denkmalschutz/Denkmalpflege:

Im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmale und zwar an der Grabenstraße sowie an der Clemens-August-Straße. Die Baudenkmale sind in die Denkmalliste der Stadt Ennigerloh eingetragen. Mit der 2. Änderung des Beb.-Planes Nr. 7.2 "Friedenseiche" erfolgt eine weitergehende planungsrechtliche Absicherung durch Ausweisung entsprechender Baulinien. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird im Verfahrensgebiet nicht erwartet.

Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Anbindung des Verfahrensgebietes ist, wie bereits in der Begründung zum Beb.-Plan Nr. 7.2 niedergelegt, an das innerstädtische Haupter-

schließungsnetz sowie das zwischen- und überörtliche Haupterschließungsnetz weiterhin gegeben. Modifikationen sind lediglich im inneren Planbereich über die Ausweisung von Fußwegen in Westostrichtung und die Reduzierung von Fahrstraßen in diesem Bereich erfolgt. **Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung ist die Herausnahme der Fußwegefläche zwischen dem „Friggepättken“ und der „Friedenseiche“. Eine zwingende Erforderlichkeit für die Einrichtung eines Fußweges ist nach wie vor nicht erkennbar. Insbesondere fehlt es an einer entsprechenden Weiterführung einer Gehweganlage in Richtung auf die Clemens-August-Straße.**

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, mit Energie sowie die Anbindung des Gebietes an das vorhandene Kommunikations- und Mediennetz wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Ennigerloh und Anschluss an die Kläranlage Ennigerloh-Mitte sichergestellt.

Vorhandene bzw. geplante
Infrastruktureinrichtungen:

Sowohl im Änderungsbereich als auch im gesamten Geltungsbereich des Beb.-Planes Nr. 7.2 sowie im direkten Nahbereich zu diesem Plangebiet befinden sich in ausreichendem Umfang Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (nördlich im Bereich der Luisenstraße Bäcker, Fleischerei und Arztpraxen sowie ebenfalls Lebensmittel-/Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen sowie Handelsbetriebe und Gaststätten), eine Grundschule und Kindergärten sind im Nahbereich zum Verfahrensgebiet vorhanden. Ebenfalls im Nahbereich zum Verfahrensgebiet befindet sich eine Stadtbücherei sowie das Kulturzentrum „Alte Brennerei“. Spielplätze sind ebenfalls im Nahbereich zum Verfahrensgebiet vorhanden.

Flächenbilanz:

Die in der Begründung zum Beb.-Plan Nr. 7.2 "Friedenseiche" niedergelegte ursprüngliche Flächenbilanz erhält im wesentlichen eine Abwandlung dahingehend, dass die Gebietsflächen eines ausgewiesenen besonderen Wohngebietes von ca. 2,13 ha mithin zu den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen addiert werden müssen, so dass sich auf das Gesamtgebiet des Beb.-Planes bezogen eine allgemeine Wohngebietsfläche von 3,58 ha mithin 72,47 % ergibt. Die Bruttowohndichte wird in der Einwohnerbilanz eine Reduzierung auf 74 EW/ha dadurch erfahren, dass die ursprünglich ausgewiesenen Reihenhausbebauungen im Kernbereich des hier in Rede stehenden Verfahrensgebietes zur 2. Änderung des Beb.-

Planes Nr. 7.2 "Friedenseiche" durch Errichtung eines Wohnheimes für Behinderte, mithin einer nicht dem selbständigen Wohnen dienenden Einrichtung, erfolgt ist. Die Nettowohndichte wird sich auf ca. 79 EW/ha einstellen.

Kosten:

Kosten fallen für den Ausbau der inneren Erschließungsanlage an. Sie belaufen sich für den Bereich Straßenbau auf ca. 280.000 € und für den Bereich Beleuchtung auf ca. 30.000 €. Entsprechend der Gebührensatzung der Stadt Ennigerloh werden die Anlieger zu Kanalanschlussbeiträgen sowie Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB herangezogen.

Die aufgrund der erneuten öffentlich Auslegung erfolgten Änderungen wurden im Fettdruck dargestellt.

Aufgestellt: Ennigerloh im April 2004

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Handke