



Stadt Ennigerloh

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“, 2. Änderung, Ennigerloh-Mitte

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

08. August 2005

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (02524) 28 – 4 03
Fax: (02524) 28 – 4 95
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans | 3 |
| 1.1 Planungsanlass | 3 |
| 1.2 Parallelverfahren FNP-Änderung | 4 |
| 2. Bestandssituation | 4 |
| 2.1 Plangebiet..... | 4 |
| 2.2 Umfeld des Plangebietes | 5 |
| 2.3 Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 2.4 Auswirkungen der Planung | 7 |
| 3. Formelle und informelle Planung | 8 |
| 3.1 Bauleitplanung | 8 |
| 3.2 Sonstige übergeordnete Planungen..... | 9 |
| 4. Städtebaulicher Entwurf | 9 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 10 |
| 4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept | 10 |
| 4.3 Grün- und Freiraumkonzept | 10 |
| 5. Festsetzungen | 11 |
| 5.1 Bebauung | 11 |
| 5.2 Verkehr..... | 12 |
| 6. Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen | 13 |
| 7. Umweltverträglichkeitsprüfung..... | 14 |
| 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz..... | 14 |
| 9. Hinweise | 15 |
| 10. Maßnahmen zur Realisierung..... | 16 |
| 11. Grundstücksversorgung und -entwässerung | 16 |

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.3 „Mitte“, Ennigerloh-Mitte, am 08.07.2002 beschlossen. Der Geltungsbereich wurde am 04.07.2005 um das Grundstück des ehemaligen Lebensmittelgeschäftes „Edelmeier“ an der Ecke Bahnhofstraße/Clemens-August-Straße (Flurstück 507, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh) erweitert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 16. Juli 2003, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 14.01.2004 stattgefunden.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde am 17.03.2003 durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr gefasst.

1.1 *Planungsanlass*

Das Thema „Betreutes Wohnen“ wird in den politischen Gremien der Stadt seit 1995 diskutiert. Neben Überlegungen von städtischer Seite aus hat es verschieden Versuche privater Investoren gegeben, entsprechende Modelle umzusetzen.

Wegen der starken Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung wurde Ende des Jahres 2002 die Fragestellung „Wohnen im Alter“ in verschiedenen Gremien intensiv betrachtet. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die Möglichkeiten der Schaffung eines Angebotes für ältere Menschen in zentraler Lage, das eine attraktive Wohnlage und bedarfsgerechte Wohnformen mit ärztlicher und sozialer Absicherung verbindet, zu untersuchen.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit verschiedenen Standorten für eine derartige Anlage des „betreuten Service-Wohnens“ stellte sich der Bereich zwischen der Allee, Bahnhof- und Clemens-August-Straße als der Standort heraus, der große Chancen für die Umsetzung einer solchen Einrichtung bietet:

- Der Standort liegt im Kernbereich des Zentrums Ennigerlohs. Wichtige Einrichtungen zur Versorgung sowie Einrichtungen aus den Bereichen Soziales und Gesundheit sind fußläufig in unmittelbarer Nähe zu erreichen.
- Zum Zeitpunkt der Untersuchung standen 6.700 qm im Eigentum der Stadt, weitere Flächen konnten durch ein bereits eingeleitetes Umlenungsverfahren hinzukommen.
- Mit dem Alten- und Pflegeheim an der Straße „Am Krankenhaus“ befindet sich eine weitere Einrichtung des zukünftigen Betreibers der „Service-Angebote“ für die geplanten Wohnungen vor Ort.

Das Westfälische Amt für Landschafts- und Baukultur wurde Anfang des Jahres 2003 beauftragt, die Umsetzbarkeit einer solchen Einrichtung am geplanten Standort zu untersuchen.

Die Vorstellung in den politischen Gremien erfolgte im März. Die Gremien stimmten dem Konzept zu; die Verwaltung wurde mit der Umsetzung einer Anlage des Service-Wohnens am vorgesehenen Standort beauftragt.

Die Schaffung des Planungsrechts erfolgt durch die Stadt. Die Ausführungsplanung für die Einrichtung des Service-Wohnens wurde durch den Investor und Träger der Einrichtung, die städtische Baugesellschaft, an ein ansässiges Architekturbüro vergeben.

1.2 Parallelverfahren FNP-Änderung

Die entsprechende 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Mitte“ wird zeitgleich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren durchgeführt.

2. Bestandssituation

2.1 Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Das ursprünglich 2,68 ha große Plangebiet (=Geltungsbereich der Änderung) liegt im Zentrum von Ennigerloh-Mitte. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 507 und das entsprechende Teilstück Straßenverkehrsfläche im Jahr 2005 hat der Änderungsbereich nunmehr eine Größe von 2,86 ha.

Der ursprüngliche Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt durch die Clemens-August-Straße, den Bürgermeister-Hischmann-Ring, die Allee-Straße und die Bahnhofstraße.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wird der Änderungsbereich im Nord-Westen erweitert. Der Erweiterungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Osten durch die Bahnhofstraße bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Linie von der nord-östlichen Grenze des Grundstücks 507 sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 507, alle in der Flur 21, Gemarkung Ennigerloh,

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 507 in der Flur 21, Gemarkung Ennigerloh,

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 506, Flur 21, Gemarkung Ennigerloh,

im Norden durch die nördlichen Grenze des Flurstücks 506, einem Teilstück der nord-westlichen Grenze des Flurstücks 507, der westlichen Grenze und einem Teilstück der nördlichen Grenze des Flurstücks 703 bis Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 703, alle in der Flur 21, Gemarkung Ennigerloh.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bestandsituation des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird heute durch verschiedene Nutzungsbereiche geprägt:

- Entlang der Alleestraße sowie der Clemens-August-Straße dominiert in Richtung Bürgermeister-Hischmann-Ring straßenbegleitende Wohnbebauung.
- Entlang der Bahnhofstraße sowie in den angrenzenden Grundstücken an der Allee- und der Clemens-August-Straße befinden sich insbesondere innenstadtypische Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Apotheke, Gastronomie, Arztpraxen, etc.).
- Im inneren Bereich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer Fußwegeverbindung von der Bahnhofstraße zur Clemens-August-Straße sowie den Restflächen eines aufgegebenen Gärtnereibetriebes. In der Grünanlage befindet sich an der Bahnhofstraße ein Ehrenmal.

2.2 Umfeld des Plangebietes

Gesamtörtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Zentrums der Stadt Ennigerloh. Durch die umgebenden Straßenzüge ist das Gebiet an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Sämtliche Einrichtungen und Dienstleistungen im Zentrum der Stadt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sozialeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Wohneinrichtungen für alte Menschen sowie für Behinderte sowie medizinische- und Dienstleistungsbetriebe.

Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

In den drei Straßenzügen Alleestraße / Bahnhofstraße / Clemens-August-Straße, die das Plangebiet eingrenzen, dominiert straßenbegleitende zweigeschossige Bauweise.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ entlang der Bahnhofstraße und „allgemeines Wohngebiet“ entlang der Alleestraße als auch entlang der Clemens-August-Straße fest.

In allen Bereichen ist straßenbegleitend überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Der innere Bereich des Plangebietes ist als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ entlang der Bahnhofstraße und „Spielplatz“ im hinteren Bereich festgesetzt.

Die Festsetzungen sind dem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

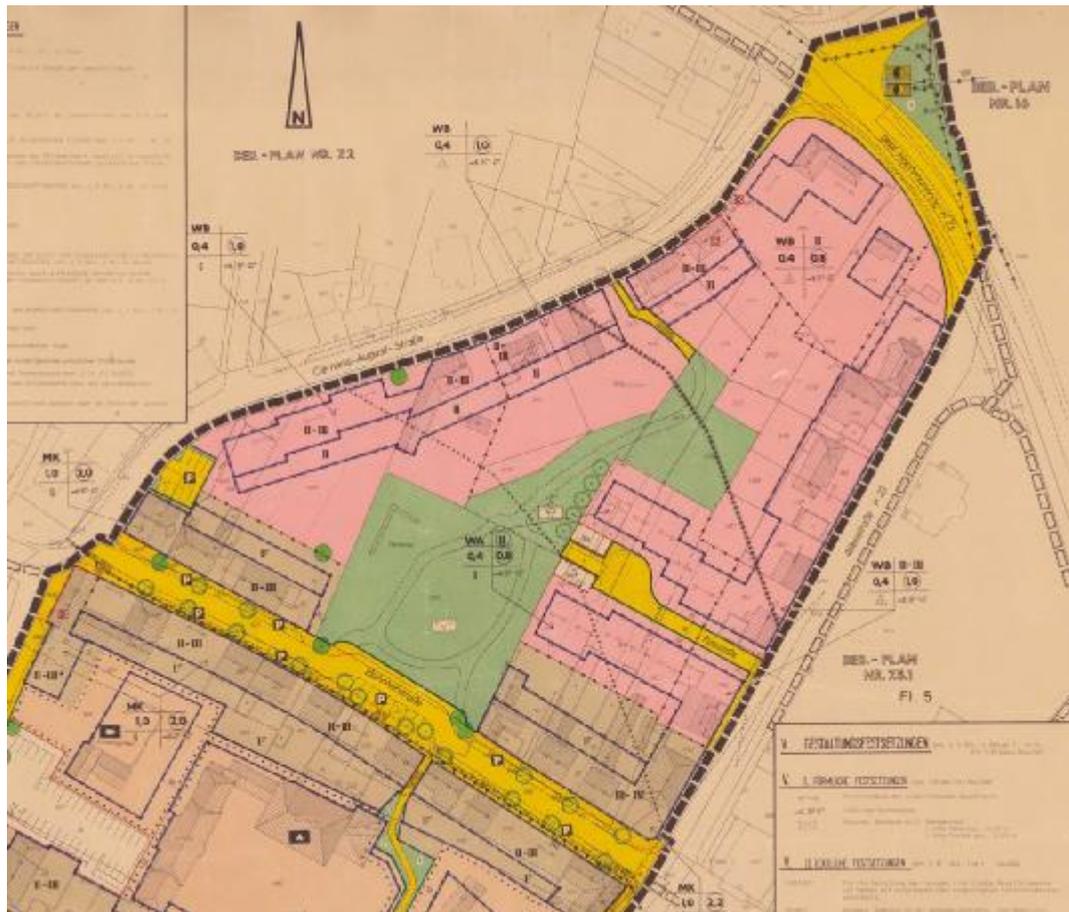


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“, Ennigerloh-Mitte

Der südliche Änderungsbereich grenzt an den Marktplatz der Stadt Ennigerloh an. Dort befinden sich öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Post) sowie diverse Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Im Süd-Westen an der Alleestraße befinden sich Niederlassungen zweier Banken (Sparkasse, Volksbank) sowie Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit und Soziales (Apotheke, Ärzte, Caritasverband).

Der nord-westliche Plangebietsbereich grenzt direkt an den Bürgermeister-Hischmann-Ring an.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird, bis auf die Erweiterung des Geltungsbereiches aus dem Jahr 2005, durch die umgebenden Straßen begrenzt und zugleich erschlossen. Dabei handelt es sich um die

- die Alleestraße,
- die Bahnhofstraße,
- die Clemens-August-Straße sowie
- den Bürgermeister-Hischmann-Ring.

In der Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Erschließung des geplanten „Betreuten Wohnens“ über den Wohnweg von der Alleestraße, der zukünftig die Bezeichnung „Christa-Frede-Weg“ erhalten wird.

Durch die umgebenden Straßen wird das Plangebiet auch an das innerörtliche Verkehrsnetz, durch den Bürgermeister-Hischmann-Ring an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Innenstadtring von Ennigerloh-Mitte (Luisenstraße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring) übernimmt die zentrale Verteilerfunktion für den Ortsteil Ennigerloh-Mitte und stellt letztendlich über den Westring/Neubeckumer Straße bzw. die Oelder Straße die Verbindung an das Fernstraßennetz (Autobahn A 2) dar.

Über die zentrale Omnibushaltestelle an der Alleestraße in Höhe des Marktplatzes können alle in Ennigerloh verkehrenden Buslinien erreicht werden. Die fußläufige Erschließung ist durch die umgebenden Straßen sowie den durch das Plangebiet verlaufenden „Laissey-Weg“, der im Ursprungsplan enthalten ist und auch in der Änderung erhalten bleibt, gegeben.

2.4 Auswirkungen der Planung

Gemeinbedarfsfläche „Service-Wohnen“

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist das Vorhalten von altersgerechten Wohnformen eine Aufgabe der Stadtentwicklung, der zukünftig steigende Bedeutung zukommen wird.

Neben der zentralen Lage inmitten des Zentrums Ennigerloh und der damit verbundenen kurzen Wege zu den verschiedensten Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen bietet der gewählte Standort im Bereich des Bebauungsplans Nr. 7.3 „Mitte“ insbesondere mit Blick auf die „Unterhaltung“ einer derartigen Einrichtung weitere Vorteile. In fußläufiger Entfernung des geplanten Service-Wohnens befindet sich das Alten- und Pflegeheim „Josefs-Haus“ (Am Krankenhaus 3). Der Träger dieser Einrichtung, die katholische Kirchengemeinde St. Jakobus in Ennigerloh-Mitte, wird für das Service-Wohnen den Bereich des „Service-Angebotes“ übernehmen. In unmittelbarer Nähe wird an der Bahnhofstraße ein Ärztehaus entstehen.

Dadurch wird das bestehende medizinische „Angebot“ im nördlichen Stadtzentrum nachhaltig gestärkt und ergänzt werden. Mit der zentralen Lage geht eine fußläufige Erreichbarkeit vieler Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen einher.

Verkehrsaufkommen

Eine geringfügige Steigerung des heutigen Verkehrsaufkommens ist – neben der Bauphase der verschiedenen Einrichtungen – bedingt durch Beschäftigte und Besucher der geplanten Einrichtungen zu erwarten. Die meisten Bewohner des Service-Wohnens werden nach heutiger Einschätzung ebenfalls nicht auf ein eigenes Auto verzichten.

Lärmbelastung

Eine Lärmbelastung bzw. eine Zunahme der heute vorhandenen Lärmbelastung ist – abgesehen von Lärmbelastungen in den Bauphasen einzelner Bauvorhaben – nicht zu erwarten.

3. Formelle und informelle Planung

3.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt für das Plangebiet „gemischte Bauflächen“ im Bereich der Bahnhofstraße, „Wohnbauflächen“ entlang der Alleestraße und der Clemens-August-Straße sowie „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Park“ im Inneren des Gebietes, ausgehend von der Bahnhofstraße, dar.

In der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 27. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche des Plangebietes entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplanes geändert. Dazu ist die Reduzierung der dargestellten „öffentlichen Grünfläche“ sowie der südwestlichen „gemischten Baufläche“ zugunsten der Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Betreutes Service-Wohnen“ vorgesehen.

Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“, Ennigerloh-Mitte, wurde mit seiner Bekanntmachung am 14.02.1986 rechtskräftig. Er setzt im Bereich der Bahnhofstraße „Kerngebiet“ sowie zwei- bis dreigeschossige Bauweise im nord-westlichen Teil und drei- bis viergeschossige Bauweise im südlichen Teil fest.

Zwischen diesen Bereichen setzt er „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“ im Bereich der Bahnhofstraße und „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ im dahinter liegenden Bereich fest.

Im übrigen Bereich setzt der ursprüngliche Bebauungsplan ausschließlich „besonderes Wohngebiet“ sowie zwei- bis dreigeschossige Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend festgesetzt, mit Ausnahme eine Sticherschließung von der Alleestraße im an die Kerngebietsfestsetzung angrenzenden Bereich.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde zum Zwecke der Gliederung u.a. der Ausschluss von Spielhallen aus dem Spektrum der Vergnügungsstätten und somit aus dem Katalog der nach Baunutzungsverordnung im Kerngebiet zulässigen Nutzungen durchgeführt.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden aus den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und folgen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.2 Sonstige übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) festgesetzt.

4. Städtebaulicher Entwurf

Übergeordnetes und langfristiges Ziel ist u.a. Versorgung älterer Einwohner mit altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage. Dieses Ziel soll durch die Schaffung einer Einrichtung des Service-Wohnens für ältere Menschen im innerstädtischen Kernbereich erreicht werden. Ergänzend soll durch die geplante Errichtung eines Ärztehauses die medizinische Versorgung der Innenstadt nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Mögliche Synergieeffekte durch das benachbarte Service-Wohnen haben die Standortwahl in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Einrichtung positiv beeinflusst. Des weiteren soll mit der Einbeziehung des Grundstücks des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses „Edelmeier“ an der Clemens-August-Straße/Bahnhofstraße eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche zu Gunsten einer - aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht - optimierten Gestaltung des Kreuzungspunktes erfolgen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht die Errichtung einer Einrichtung des Service-Wohnens für ältere Menschen im zentralen Bereich des Plangebietes vor. Diese wird im Bereich der ehemaligen öffentlichen Grünfläche geplant. Soweit möglich, bleibt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner und Besucher sowie Anwohner und Spaziergänger die Grünfläche erhalten bzw. werden die nicht bebauten Bereiche landschaftsgärtnerisch gestaltet. Westlich angrenzend ist die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses vorgesehen, welches Bezug auf die innerstädtische Lage und die geplante Einrichtung des Servicewohnens nimmt. Diese Bauvorhaben sollen durch die städtische Baugesellschaft als Trägerin errichtet werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße soll nach Planungen eines privaten Investors ein Wohn- und Geschäftshaus mit errichtet werden.

Insgesamt soll die Weiterentwicklung der Bahnhofstraße zu einer attraktiven und lebendigen innerstädtischen Straße angestoßen und planerisch begleitet werden.

4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Service-Wohnens erfolgt über einen Stich von der Alleestraße. Über diesen Stich kann auch die Stellplatzanlage für Besucher der Bewohner der Anlage erreicht werden. Diese ist als „öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage“ festgesetzt. Weitere Stellplätze für Bewohner und Angestellte der Einrichtungen werden auf den privaten Flächen errichtet. Gleiches gilt für die übrigen Baugebiete, sofern diese Stellplätze nicht wie im Bereich der Bahnhofstraße bereits im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen bzw. abgelöst wurden. Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück „Eldelmeier“ wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen. Der andere Teil wird abgelöst.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die Planung sieht eine Neugestaltung der nicht für das Service-Wohnen benötigten Flächen der ehemaligen Parkanlage vor. Hier soll eine attraktive Grünanlage für Einwohner und Besucher des Zentrums sowie für die Bewohner der Service-Wohnens entstehen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und die Durchlässigkeit dieses Bereiches für Fußgänger wird durch den „Laissey-Weg“, eine Fußgängerverbindung von der Alleestraße zur Clemens-August-Straße und zum Bürgermeister-Hischmann-Ring, gewährleistet.

5. Festsetzungen

5.1 *Bebauung*

Vorgesehen ist die Errichtung einer Einrichtung des „Service-Wohnens“ mit 35 Wohneinheiten sowie eines Ärztehauses in direkter Nachbarschaft. Der Bereich des Service-Wohnens wird entsprechend den Maßgaben der Baunutzungsverordnung als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Wohnungen für ältere Menschen, Pflegeheim“ festgesetzt.

Der Gebäudekomplex des „Service-Wohnens“ liegt im Zentrum des Plangebiets. Er wird - zurückgesetzt von der Bahnhofstraße und durch die vorgelagerte öffentliche Grünfläche vom Straßenkörper getrennt – in dem bisher im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereich errichtet werden. Abgesehen von der für die Bebauung und für die Erschließung notwendigen Flächen soll dabei die parkähnliche Grünfläche erhalten bleiben bzw. neugestaltet werden.

Das Ehrenmal und der umgebende Grünbereich zur Bahnhofstraße bleiben weiterhin als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Nord-westlich und südlich an den Bereich des Service-Wohnens schließen sich entlang der Bahnhofstraße als „Kerngebiet“ festgesetzte Bereiche an. Diese Ausweisungen entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsplans. Es werden geringfügige Anpassungen z. B. bei der Tiefe einzelner überbaubarer Grundstücksfläche vorgenommen, die den erfolgten bzw. den geplanten Entwicklungen entsprechen.

Der Bereich des ehemaligen Lebensmittelgeschäftes Edelmeier bleibt in den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche größtenteils erhalten. Die Baugrenze an der Clemens-August-Straße springt aber um 2,0 m zu Gunsten einer möglichen Neuordnung der aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht problematischen Straßenkreuzung zurück. Der bisher als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Bereich wird zukünftig dem Straßenraum zugeordnet.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben in ihrer Aussage weitgehend unberührt.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen „Besonderes Wohngebiet“ werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung dieser Bereiche in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachhöhen werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgegriffen. Straßengeleitend ist bis auf den nördlichen Bereich des Plangebietes am Bürgermeister-Hischmann-Ring sowohl in den Kerngebieten als auch in den Allgemeinen Wohngebieten eine zweigeschossige Bauweise als Mindest- und eine dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Im nördlichen Plangebietsbereich ist eine dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der Schaffung einer auch höhenmäßig angepassten städtebaulichen Kante entlang der innerstädtischen Straßenzüge. Gleiches gilt für das ehemalige Edelmeier-Grundstück auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße.

Für die zurückliegenden Bereiche an der Alleestraße sowie am Bürgermeister-Hischmann-Ring ist eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand im Bereich des Bürgermeister-Hischmann-Ringes gesichert. Im Bereich der Alleestraße wird hiermit Bezug genommen auf die vorgelagerten höheren Baukörper.

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

Im Bereich der Bahnhofstraße sowie dem daran angrenzenden Bereich der Clemens-August-Straße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel, entlang der innerstädtischen Straßenzüge geschlossene Raumkanten zu bilden. In den übrigen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend der bestehenden Bebauung und dem Ursprungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei bereits geplanten sowie zukünftigen potenziellen Erweiterungen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Service-Wohnens sowie des Ärztehauses und des gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftshauses. Im übrigen ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke unter der Beachtung des städtebaulichen Ziels einer städtischen Bebauung mit geschlossenen Raumkanten an den Straßenzügen.

5.2 Verkehr

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben weitgehend unberührt. Im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses erfolgt eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche. Hier entsteht durch die zukünftig zurückspringende Bebauung die Möglichkeit, den aus vielfältiger Sicht problematischen Kreuzungsbereich neu zu ordnen.

Stellplätze und Garagen sind neben den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Bürgermeister-Hischmann-Ring. Für den zu betrachtenden Abschnitt liegen keine Belastungszahlen vor. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines Aldi-Marktes ist der angrenzende Bereich der Ostfelder Straße gutachterlich untersucht worden.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros nts aus dem Jahr 2004 nennt für die verkehrsreichste Tagesstunde für den Punkt südlich der Kreuzung Clemens-August-Straße/Bürgermeister-Hischmann-Ring/Ostfelder Straße einen Wert von 814 Kfz in der Spitzenstunde. Die tägliche Verkehrsstärke DTV läßt sich aus den Angaben für die verkehrsreichste Stunde im Allgemeinen durch Multiplikation mit dem Faktor 10 abschätzen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich damit ca. 8.100 Fahrzeuge je Tag. Anhand dieser Belastungszahlen kann anhand der Diagramme aus dem Anhang zur DIN 18005 der Mittelungspegel ermittelt werden. Dieser beträgt tags an der der Straßenachse mit ca. 15m Abstand am nächsten gelegenen Baugrenze 65 db(A) tags sowie 55 db (A) nachts.

In beiden Fällen werden die Orientierungswerte der TA Lärm um 10 dB(A) überschritten. Daher werden zum Schutz der Gebäude entlang des „Bürgermeister-Hischmann-Ringes“ vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklassen SSK 1 - 2 (Rolllädenkästen, Lüftungen etc.) festgesetzt. Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK 1-2) vorzusehen. Durch die genannten Maßnahmen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden das zentrale Erschließungsgerüst für das Plangebiet. Der Sicherung der Erschließung des inneren Bereiches des Plangebietes, der nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“.

6. Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist innerhalb des Plangebietes drei Altstandorte aus. Die Recherchen in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf haben ergeben, dass von diesen Standorten keine Gefahren für das Plangebiet ausgehen.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vor dem 20. Juli 2004 erfolgt, so dass das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, letzte Änderung vom 23.07.2002, Anwendung findet. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB n. F. ist somit nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG ist nicht erforderlich. Für das Plangebiet besteht Planungsrecht durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7.3 „Mitte“.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Der gültige Bebauungsplan 7.3 Mitte aus 1985 wird in einem Teilbereich geändert.

Der Boden im Änderungsgebiet stellt sich nach Daten der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen als Rendzina aus kalkig-mergeligen Gesteinen dar (R22). Diese Böden haben nur eine geringe nutzbare Wasserkapazität. Es wird häufig Staunässe vorgefunden und die Böden sind nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Staunässe bearbeitbar.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine Randbebauung, die in Inneren größere Grünräume freilässt. Hier handelt es sich sowohl um einen Bereich, der als Stadtpark genutzt wird (Ehrenmal, innerer Verbindungsweg) als auch um große Gartengrundstücke, die derzeit hauptsächlich als Ziergärten dienen, mit einem großen Anteil an Rasenflächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine Wohnbebauung im südlichen Änderungsbereich vor, die jedoch so nicht realisiert wurde. Die derzeitige Planung sieht die Errichtung einer Einrichtung zum betreuten Wohnen im Alter vor.

Der Vergleich der Planung aus 1985 und 2005 zeigt, dass ca. 6600 m² mehr überbaubare Flächen vorgesehen sind. Die Eingriffsbewertung für den Eingriff in Natur- und Landschaft mit Hilfe der „Ahlener Liste“ ergibt, dass 2220 Bewertungspunkte nicht auf der Fläche ausgeglichen werden können. Hierfür soll ein Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden.

Dazu sind ca. 2160 m² Obstwiese oder Feldgehölze oder Hecken anzupflanzen (Faktor: 1,2). Es wird vorgeschlagen, die Ausgleichsfläche „Schalkamps Wieske“ Gemarkung Westkirchen, Flur 7, Flurstück 45 hierzu heranzuziehen. Diese soll mit einer Landschaftshecke umgeben werden, insgesamt ca. 3200 m².

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Ennigerloh und ist nach Angaben der Unteren Landschaftsbehörde als Ausgleichsfläche grundsätz-

lich geeignet. Die Ausgestaltung der Fläche ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt (dortiges Schreiben vom 06.01.2005).

9. Hinweise

Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist bei den Gebäuden der Einbau einer Rückstausicherung vorzusehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und in Anbetracht der bereits vor 1996 bestehenden Grundstückserschließung ist das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen 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 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

10. Maßnahmen zur Realisierung

Für das Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren dient der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsabsicht.

11. Grundstücksversorgung und -entwässerung

Die Trinkwasserversorgung ist den umgebenden Straßen aus gewährleistet. Nach Aussagen der Wasserversorgung Beckum GmbH kann Löschwasser bis zu 96 cbm/h als Sondernutzform der Trinkwasserversorgung im Umkreis von 300 m entnommen werden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen und ist im Detail mit den Stadtwerken Ennigerloh rechtzeitig abzustimmen.

Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser der Gebäude, der Kundenparkplätze sowie sonstiger Freiflächen erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist bei Bauvorhaben bei der Stadt einzureichen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der erstmaligen Bebauung des Plangebietes vor dem 01.01.1996 nach § 51a LWG keine rechtliche Verpflichtung zur Versickerung.

Bei baulichen Maßnahmen, die die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

im August 2005

(Riepe)