



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 27.11.2006 die Aufstellung der vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Hintergrund der Aufstellung sind u. a. Änderungen der Festsetzungen in den Bereichen an der Ostfelder Straße sowie im südlichen Abschnitt der Georg-Friedrich-Händel-Straße bzw. des Richard-Strauß-Weges.

In seiner Sitzung vom 26.02.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh die Erweiterung des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Hintergrund sind weitere Änderungen der Festsetzungen in einzelnen Teilbereichen sowie eine Vergrößerung der Geltungsbereiche zur vereinfachten Änderung.

Für den Änderungsbereich an der Ostfelder Straße werden die Änderungen der Festsetzung der Bauweise, der max. zulässigen Traufhöhe, der Firstrichtung und der überbaubaren Grundstücksfläche beschlossen.

Für den Änderungsbereich Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg werden die Änderungen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschlossen.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur vereinfachten Änderung gliedert sich in zwei Teilbereiche des Gesamtgeltungsbereiches zum Bebauungsplan N. 48 „Auf dem Schleeberg“.

Ein Änderungsbereich befindet sich an der Ostfelder Straße im Norden des Bebauungsplangebietes und der zweite Änderungsbereich im Südwesten des Bebauungsplangebietes an der Erschließungsschleife Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

Änderungsteilbereich 1 (Ostfelder Straße)

Im Norden	die Ostfelder Straße,
im Osten	die östliche Grenze des Flurstückes 431,
im Süden	entlang des Fußweges südlich der Flurstücke 438, 421, 420, 419, 418 und 280 sowie im weiteren Verlauf die südliche Grenze des Flurstückes 394. Ab dem Flurstück 394 nach Süden verlaufend entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 402 (Hofstelle), im weiteren östliche Grenze des Flurstückes 379, südliche Grenze des Flurstückes 377 und 372 bis zum Schnittpunkt zur Clara-Schumann-Straße,
im Westen	durch die Clara-Schumann-Straße begrenzt.

Änderungsteilbereich 2 (Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg)

Im Norden	die jeweiligen nördlichen Grenzen der Flurstücke 382, 381, 353, 324, 355, 338 und 323,
im Osten	die östlichen Grenzen der Flurstücke 323, 322, 321, 302, 367, 368, 369, 370, 371 und 358,
im Süden	entlang des Fuß- und Radweges (südliche Grenze des Flurstückes 150),
im Westen	die westliche Grenze des öffentlichen Grünstreifens mit Flurstück 149.

Landesplanerische Zuweisung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland weist das in Rede stehende Gebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh gemäß der 23. Änderung als Wohnbau – und Grünflächen sowie Wald ausgewiesen.

Planungsanlass zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung

Mit dem Stand zum 3. Quartal des Jahres 2006 wird im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes eine Vermarktungsanalyse erstellt. Im Rahmen dieser Studie wird festgestellt, dass die in der 3. Änderung definierten Grundstückszuschnitte und damit verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Anpassung zur besseren Vermarktungsfähigkeit erfahren sollten.

Die Anteile mit großen Grundstücken ($\geq 600 \text{ m}^2$) sind im Rahmen der vereinfachten Änderungen so aufzuteilen, dass Grundstücke in der Regel mit einer Größe um 400 m^2 und den dazu gehörigen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen, da die Grundstücksnachfragen sich fast ausschließlich auf diese Grundstücksgrößen beziehen.

Demzufolge werden in den vereinfachten Änderungen die vorgeschlagenen Grundstücksparzellierungen auf die vorgenannten Anforderungen angepasst und geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen eingearbeitet (max. Verschiebung der Baugrenzen um 3,0 m).

Um einen weiteren Impuls für eine bessere Vermarktungsfähigkeit für den Bereich entlang der Ostenfelder Straße zu erhalten, werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen mit in die vereinfachte Änderung integriert:

- Entfall der festgesetzten Firstrichtung,
- Erschließung der Grundstücke an der Ostenfelder Straße durch eine parallel zur Ostenfelder Straße geführten öffentlichen Zuwegung mit zwei Anbindungen zur Ostenfelder Straße. Dies ermöglicht eine verbesserte Grundstückerschließung im Zusammenhang mit der Verkehrsführung auf der Ostenfelder Straße und bietet gleichzeitig in der Möglichkeit des Angebotes eines schmalen Grün- / Pflanzstreifens zwischen Grundstückerschließung und Ostenfelder Straße eine verbesserte Wohnsituation in Bezug auf Schallschutz und Sicherheit zur Ostenfelder Straße,
- die Bauweise für dieses Baufeld entlang der Ostenfelder Straße wird um die Möglichkeit „Hausgruppen“ zu den Einzel- und Doppelhäusern erweitert,
- die sonst festgelegte Dachform „Satteldach“ wird durch die Änderung zu geneigten Dächern (GD) erweitert,
- im Zuge der Änderung der Dachformen die Dachneigung auf 25° bis 45° geändert,
- die Traufhöhe auf max. 5,5 m bei gleich bleibender Firsthöhe von max. 9,0 m geändert.

Das zweite Baufeld an der Clara-Schumann-Straße (von der Ostenfelder Straße aus betrachtet) erfährt eine Grundstückaufteilung in 3 Parzellierungen, damit verbunden eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erschließungsführung inkl. Durchgängigkeit als Fuß- und Radweg.

Im Änderungsbereich werden alle Erschließungen für rückwärtige Grundstücke von „Geh-, Fahr- und Leitungsflächen“ in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt.

Im Änderungsteilbereich 2 im südwestlichen Bebauungsplangebiet werden Grundstücke im südlichen Randbereich im Sinne der vorgenannten 400m²-Parzellierungen aufgeteilt, die Baufelder erweitert, so dass ein Bauen in zweiter Reihe ermöglicht wird.

Eine Grundstücksteilung im vorgenannten Sinne findet ebenfalls an der nordöstlichen Ecke dieses Teilbereiches statt.

Vorgenannte geringfügige Änderungen und Anpassungen sind städtebaulich und gestalterisch vertretbar und als Impuls für die Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit der vorhandenen Restgrundstücke dieser Bauabschnitte zur Entwicklung des Gesamtbaugebietes vorteilhaft zu bewerten.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Ökologische und naturräumliche Bedingungen

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Umweltverträglichkeit

Der mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr.48 „Auf dem Schleeberg“ verbundene Eingriff, nämlich die Absicht zur Errichtung von Wohngebäuden samt den dazugehörigen Versiegelungen von Flächen, ist mit Hilfe des Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) des Kreises Warendorf bewertet worden.

Die konkrete Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen mit dem Ziel, hierdurch zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen ist im Rahmen eines „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ vom 15.06.2000 (Büro für Orts- und Landschaftsplanung Brandenfels, Münster-Wolbeck) und in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 21.01.2005 (Greiwe und Helfmeier, Oelde) als Überarbeitung zur 3. Änderung dargestellt.

Bezüglich der vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Grundzüge des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ durch die dargestellten Änderungen nicht berührt werden bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung zur Landschaftsplanung im Detail geringfügig anzupassen sind.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung differiert ebenfalls nur geringfügig gegenüber dem Stand der 3. Änderung.

Durch Flächenverschiebungen zu Ungunsten „unversiegelter Flächen“ ergibt sich überschlägig eine Differenz von ca. 130 Biotopwertpunkten, die als zusätzlicher Ausgleichsbedarf verbleibt.

Dieser Kompensationsbedarf von 130 Wertpunkten wird durch zusätzliche Baumpflanzungen (einheimischer hochstämmiger Laubbaum) im Rahmen der weiteren Bauabschnitte im Bereich der Wohnhöfe nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Da jedoch die Versorgungssituation im Teilbereich an der Ostfelder Straße eine Besonderheit darstellt, wird hier die nachfolgende Erläuterung explizit aufgeführt:

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind in Anlehnung an die vorübergehende Gebieterschließung unterirdische Versorgungsleitungen „Strom, Gas, Wasser, Telekom“ vorhanden.

Diese Leitungen überschneiden sich teilweise mit den Bau- und Grundstückflächen zum allgemeinen Wohngebiet.

Nach Umschluss der vorübergehenden Gebieterschließung an den Kreisverkehr und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für das nordöstliche Baufeld (letzter Bauabschnitt) wird bezüglich der Leitungsführungen wie folgt verfahren:

Bei Verbleib der Leitungen gemäß des gezeichneten Verlaufes ist

- auf die Bebauung bei den angeschnittenen überbaubaren Grundstückflächen zu verzichten
- Grunddienstbarkeiten bei angeschnittenen Grundstückflächen zu berücksichtigen

oder alternativ die Verlegung der Versorgungsleitungen in die öffentlichen Erschließungsanlagen vorzunehmen.

Ergänzend wird für die Telekommunikationseinrichtungen festgehalten:

Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Nutzungsstruktur

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Verkehrsmäßige Erschließung

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Ergänzend zu den Ausführungen ergeben sich aus den vereinfachten Änderungen zum Bebauungsplan nachfolgende Anpassungen im Detail:

- Eine, zur Ostfelder Straße, parallele Grundstückerschließung mit zwei Anbindungen an die Ostfelder Straße (Ein- und Ausfahrt, Grundstückszufahrt im Einrichtungsverkehr). Hierdurch werden zahlreiche Grundstückszufahrten direkt an der Ostfelder Straße vermieden. Zugleich kann im Rahmen der Ausbauplanung durch einen Pflanzstreifen zwischen Ostfelder Straße und Grundstückerschließung ein zusätzlicher Schallschutzeffekt erzielt werden und die Sicherheitsbelange bezüglich der Vorbereiche zu den Grundstücken an der Ostfelder Straße verbessert werden.
- Die Bebauungen in „zweiter Reihe“ werden jeweils über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Es findet somit eine Umwidmung von den vormals Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (mit Geh- Fahr- und Leistungsrecht belastete Flächen) in allgemeine öffentliche Verkehrsflächen statt.

Geplante infrastrukturelle Einrichtungen

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Immissionssituation

Vereinfachte Änderung ohne Auswirkung auf die v.g. Belange, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung

Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Änderungsbereich	%	qm	%	qm
Gesamtfläche			100,0	51.659
gegliedert in				
Nettobaufläche			79,3	40.948
gegliedert in				
Allgemeines Wohngebiet (WA)	79,1	40.888		
Versorgungsfläche	0,2	60		
Verkehrsfläche			11,8	6.083
öffentliche Grünfläche			8,9	4.628
gegliedert in				
Grün- und Freifläche, Biotope	5,8	3.024		
Fuß- und Radwege	3,1	1.604		

Flächendifferenzen im Vergleich zur 3. Änderung bezüglich des Geltungsbereiches:

Allgemeines Wohngebiet minus 829 qm

Öffentliche Verkehrsfläche plus 863 qm

Grün- und Freiflächen plus 58 qm

Fuß- und Radwegeflächen minus 92 qm

**Auswirkungen auf die Flächenbilanz des gesamten Geltungsbereich zum
Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“**

Flächenbilanz zum Gesamtgebiet B-Plan Nr. 48	Ge-	%	qm	%	qm
Gesamtfläche				100	264.457
davon					
Nettobaufläche				64,4	170.348
gegliedert in					
Wohnbauland		56,7	150.085		
Gemeinbedarf		1,4	3.668		
Nahversorger		1,0	2.600		
Trafo		0,04	98		
Hofstelle		5,3	13.897		
Verkehrsfläche				13,6	35.919
gegliedert in					
Straßen		12,2	32.252		
Wohnhöfe		1,4	3.667		
öffentliche Grünfläche				22,0	58.190
gegliedert in					
Grün- und Freifläche, Biotope		16,4	43.436		
Wald		3,2	8.507		
Fuß- und Radwege		2,4	6.247		

Aufgestellt: Münster im Mai 2007

plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH

Schorlemerstraße 12 – 48143 Münster

gez. Noack