

BEGRÜNDUNG zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“–Stadt Ennigerloh

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 16.09.2002 die Aufstellung der o.g. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich:

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von ca. 2,70 ha liegt im Stadtteil Ennigerloh-Mitte in der Flur 22, Gemarkung Ennigerloh.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

Im Norden

die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 2077 zum Flurstück 2372, die südliche Grenze des Flurstückes 2071, die südliche Grenze des Flurstückes 2074, die östliche Grenze des Flurstückes 2074 zu den Flurstücken 2372, 2371 und 2135, die nördliche Grenze des Flurstückes 2135 und 2136, die östliche Grenze des Flurstückes 2136 und die südliche Grenze des Flurstückes 2063.

Im Osten

die östliche Grenze des Flurstückes 1145 zu den Flurstücken 1846, 1847, 1848, 1849 und 1850 sowie die nordöstliche Grenze des Flurstückes 1145 zur Straße „Buchenweg“.

Im Süden

die südliche Grenze der Flurstücke 1145, 1144 und 1142.

Im Westen

die westliche Grenze des Flurstückes 1142 und die westliche Grenze des Flurstückes 2372 zum Westring.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wurde mit Beschluss des Rates vom 16.09.2002 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Der Flächennutzungsplan stellt bisher für den Bereich des Bebauungsplans sowohl „Wohnbaufläche“ als auch „Grünfläche“ dar. Die bisherige Darstellung soll durch die Darstellungen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz“ ersetzt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Planungsanlass

Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der in Rede stehenden Fläche soll eine Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet vollzogen werden.

Dieses Planungsziel wird zur weitergehenden städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung der sich nördlich anschließenden Wohngebiete beitragen.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen für das Mischgebiet an der Straße „Zum Buddenbaum“ im Bereich der Kreuzung zum Westring bilden mit einer geschlossenen, max. zweigeschossigen Bauweise die Grundlage für eine Bebauung mit „Lärmschutzeigenschaften“ für das Wohngebiet. Die max. Traufhöhe von 9,0m und die max. Firsthöhe von 13,0m ermöglichen die Ausbildung eines Staffelgeschosses als drittes (nicht Voll-) Geschoss.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Geschossen festgesetzt, um einerseits eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen und andererseits das Verhältnis von Volumen des Baukörpers zur Oberfläche hinsichtlich des Energieeinsparpotentials gegenüber eingeschossigen Gebäuden zu verbessern. Die niedrige Traufhöhe von max. 4,0m und die maximale Firsthöhe von 9,0m führt in Verbindung mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 und einer eher steilen Dachneigung von 35° - 45° zu den für die „münsterländische Region“ typischen Baukörpern. Ein Ausbau des Spitzbodens als drittes (nicht Voll-) Geschoss ist bei diesen Festsetzungen zulässig.

Als weiteres Merkmal regionaler Baukultur ist als Außenwandmaterial vorzugsweise rotes Verblendmauerwerk vorzusehen. Um den Bedürfnissen einer rationellen Energieverwendung und kostensparenden Bauens Rechnung zu tragen, sind auch Holzfassaden mit naturfarbenen Lasuren und weißer Putz zulässig.

Die Wohnbaufläche auf der ehemaligen Hofstelle mit dem Baubestand (z.T. denkmalgeschützt) nimmt eine Sonderstellung im Entwicklungsgebiet ein.

Die Positionierung der Baufenster bildet den Rahmen für eine hofbildende Wohnbebauung mit Integration des erhaltenswerten Grünbestandes.

überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass eine Ausrichtung der Gärten vorzugsweise nach Süden und Westen gegeben ist.

Die Baufenster begleiten die Wohnwegeflächen und schaffen somit die Kanten zu einem klar begrenzten Erschließungsraum mit Wege- und Vorgartenflächen.

Die Errichtung von Garagen an der Nachbargrenze ist durch die Festsetzung von entsprechenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen weitestgehend möglich.

Erfahrungsgemäß ist in der Region in der Regel mehr als ein PKW pro Wohneinheit vorhanden. Um mit diesem ruhenden Verkehr nicht die öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und des Flächenbedarfes zu belasten, setzt der Bebauungsplan fest, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

Auf den Wohnwegen wird auf Grund des geringen Straßenquerschnitts und der Sicherung der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nur ein Minimum an Stellplätzen errichtet werden.

Grünflächen / Grünstruktur

Auf dem ehemaligen Hofgelände stehen einige alte Bäume verschiedener Arten und Nutzungsformen (Obstwiese). Ziel der städtebaulichen Planung ist es, möglichst viele dieser Bäume zu erhalten bzw. zu integrieren, sofern der Gesundheitszustand, die Erhaltungswürdigkeit und die ökologische Bedeutung dieses erlauben. Zur Einschätzung des Baumbestandes wurden die Bäume nach der VTA-Methode im Vorfeld begutachtet. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Geltungsbereich dargestellt und in die Planung integriert.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Übergang zum nördlich gelegenen Wohngebiet „Am Rottkamp“ (Beb.-Plan Nr. 4a) ein öffentlicher Spielplatz (Spielbereich A und ein Bolzplatz). Diese Spiel- und Bolzfläche ist im Flächennutzungsplan definiert und bildet an dieser Stelle das Bindeglied zwischen dem Bestand und der geplanten Bebauung.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zum anschließenden Westring ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 4,6m über Geländeoberkante festgesetzt.

Im nördlichen Anschlussbereich (etwa auf Höhe des Bolzplatzes) ist der Lärmschutzwall an den bestehenden Wall (mit 2,5m Scheitelhöhe) anzuschließen und im Übergangsbereich (Baufeld südlich des Bolzplatzes) ist der bestehende Wall zu erhöhen.

Der Lärmschutzwall ist bis in den Bereich der geplanten Baukörper des Mischgebietes zu verlängern, solange dieses nicht wie geplant bebaut ist. Die nördlich hinter dem Mischgebiet liegenden Wohnbereiche müssen vom Verkehrslärm abgeschirmt sein (vgl. lärmtechn. Entwurf vom 25.10.2001).

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal mit der If. Nr. 118 der Denkmalliste der Stadt Ennigerloh. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Speicher, der zur Hofstelle „Danne-Bettgen“ gehörte. Der Speicher wurde zum Zweck einer Wohnnutzung entsprechend den Maßgaben der Denkmalbehörden umgebaut.

Darüber hinaus liegen keinerlei Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor. Da deren Vorhandensein nicht ausgeschlossen ist, erfolgt der Hinweis, dass bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (kultur-geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Boden

Das vorhandene Geländeniveau soll um nicht mehr als +/- 0,30m verändert werden, Aushubmaterial ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu belassen.

Eine Ausnahme bezüglich der Bodenbewegungen besteht für den Bereich des zu erstellenden Lärmschutzwalles. Hier ist der Wall gemäß der Angaben des Bebauungsplanes / Schallgutachtens zu erstellen.

Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten

Im Geltungsbereich des Beb.-Planes befinden sich gem. Verzeichnissen über Altablagerungen / Altstandorte wie auch nach hiesigen Erkenntnissen und Informationen weder Altlasten noch Altablagerungen.

Dem Verzeichnis über Bombenabwurfgebiete bei der Bezirksregierung Münster ist nicht zu entnehmen, dass entsprechende Funde zu erwarten sind.

Umweltverträglichkeit

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke für den Wohnungsbau und der damit verbundenen Flächenversiegelung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.

Mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) des Kreises Warendorf wurde der mit der Maßnahme verbundene Eingriff bewertet sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt (s. Anlage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“).

Im Rahmen der Ausweisung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche wurde ein flächensparendes Erschließungskonzept gewählt, um den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Der vorhandene versiegelte Anknüpfungspunkt zur Straße „Am Buddenbaum“ wurde mit berücksichtigt und eingebunden.

Die vollständig versiegelte Fläche der ehemaligen Hofstelle wird in großen Teilen entsiegelt und als Gartenfläche genutzt.

Des weiteren sollen bei einer Versiegelung der Baugrundstücke von mehr als 30% auf diesen Ausgleichs vorgenommen werden.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes ist im Plangebiet nicht möglich. Es verbleibt ein Defizit von 4350 Biotopwertpunkten, welches außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Die Kompensation des Eingriffes soll in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde auf dem Grundstück Flurstück Nr. 30, in der Flur 3, Gemarkung Westkirchen im Nahbereich zu dem in Ausweisung befindlichen zukünftigen Naturschutzgebiet „Mirlenbrink – Holtrup – Vohrener Mark“ erfolgen. Diese Fläche hat eine Größe von 17.302 qm.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation, die das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur gliedert sich in ein Mischgebiet im Südwesten des Geltungsbereiches an der Kreuzung „Westring – Zum Buddenbaum“ mit 6,4% Flächenanteil am Plangebiet, in ein allgemeines Wohngebiet mit 76,6%-Anteil, einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz mit einem 1,6%-Anteil und einer Fläche für den Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse mit 5,7% Flächenanteil als Lärmschutzwall zum angrenzenden Westring.

Für die Wohngebietsflächen ist überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Wohnweg A“ mit Anschluß an die Straße „Zum Buddenbaum“ im Süden auf Höhe der ehemaligen Hofzufahrt (Bergstraße).

Der Wohnweg führt geradlinig von Süden nach Norden in das Plangebiet und erschließt ringförmig die Baufelder im Osten. Nach Westen führen zwei kurze Stichwege vom Wohnweg, um die Bebauung in zweiter Reihe östlich vom Wohnweg zu erschließen. Die Grundstücke an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden durch die vorhandenen Straßen „Buchenweg“ und „Zum Buddenbaum“ erschlossen.

Für den „Wohnweg A“ beträgt die Breite im linearen Erschließungsabschnitt 7,5m und ist durch Baumstandorte und Stellplatzflächen gegliedert. Der Straßenabschnitt mit Ringerschließungscharakter hat eine Breite von 6,0m. Die Stichwege sind max. 30m lang, die Breiten betragen jeweils 4,5m .

Die geplanten Fuß- und Radwege ermöglichen eine „Durchlässigkeit“ des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Rottkamp“ im Norden und den Buchenweg im Südosten.

Immissionssituation

Das Plangebiet liegt westlich direkt an der Bundesstraße B475 (Westring) und im Süden an der Straße „Zum Buddenbaum“ (K23).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine Kopie dieses Gutachtens wird den zuständigen Fachbehörden im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und dem Exemplar der Begründung, die im Rathaus der Stadt Ennigerloh öffentlich ausgelegt wird, beigelegt.

Innerhalb des Gutachtens sind Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt, sodass ein ungestörtes Wohnen im Geltungsbereich sicher gestellt werden kann.

Im Einzelnen sind dies folgende aktive Maßnahmen:

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,6m über Geländeoberkante entlang des Westringes und im Eckbereich „Westring / Zum Buddenbaum“. Die Wallanlage im Bereich der Straße „Zum Buddenbaum“ ist ersatzweise als Lärmschutzmaßnahme zu errichten, solange das Mischgebiet nicht wie geplant bebaut ist. Die vorgesehene Bebauung soll die Funktion einer Lärmschutzbebauung übernehmen.

Im nördlichen Planbereich wird aufgrund der geringen Wallhöhe im Bestand (ca 2,5m) der Orientierungswert der DIN 18005 zur Tageszeit überschritten.

Hier wird im Übergang „Neuwall zum Bestandswall“ entweder eine Aufschüttung und Angleichung oder eine Lärmschutzwand zur Verbesserung des Schallschutzes realisiert.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist eine entsprechende Grundrissgestaltung der Wohngebäude. Es soll darauf geachtet werden, dass an den dem Westring zugewandten Fassaden der ersten beiden Häuserreihen (westlich des Wohnweges A) keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 untergebracht werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden in Teilbereichen des Geltungsbereiches notwendig. Sie sind gekennzeichnet durch die Klassifizierung der einzelnen Lärmpegelbereiche innerhalb des Bebauungsplanes. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Westring (B375) und der Straße „Zum Buddenbaum“ (K23) sind im Rahmen der angegebenen Lärmpegelbereiche die resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Spiel- und Bolzplatz festgelegt. Diese öffentliche Spielfläche befindet sich derzeit schon im Bestand an dieser Stelle und ist im Flächennutzungsplan definiert. Diese dem Wohnen dienende Nutzung ist hinnehmbar, die spezifisch mit dem Spielen verbundenen Geräusche sind als allgemein ortsüblich anzuerkennen.

Bodenordnung / Kosten

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die Grundstücksverhältnisse parallel zum Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Erschließung soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Auch diese Absicht wird in einem entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

Flächenbilanz

Fläche	qm	%	qm
Plangebiet		100	27.046
Nettoflächen		83,0	22.455
Allgemeines Wohngebiet	20.735	76,6	
Mischgebiet	1.720	6,4	
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz (432 qm) +Lärmschutzwall (1550 qm)		7,3	1.982
Verkehrsfläche gesamt		9,7	2.609
anteilig Straßenflächen	2.484	9,2	
Anteilig Geh- + Radwege / Fläche besonderer Zweckbestimmung	125	0,5	

Einwohnerbilanz

Bruttobauland	2,70 ha
Nettobauland	2,25 ha
Bestand	4 WE
geplante Einfamilienhäuser 29 WE + 25% Einliegeranteil = (gerundet)	36 WE
Wohneinheiten gesamt	40 WE
Geschosswohnungsbau, ca	6 WE
Belegziffer	3,8
Einwohner gesamt	175 EW
Bruttowohndichte 175 / 2,70 ha =	65 EW/ha
Nettowohndichte 175 / 2,25 ha =	78 EW/ha

Aufgestellt: Münster und Ennigerloh im Februar 2003

plan.werk architekten
Noack.Varnhagen.Hartmann

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

gez. Noack

i.A. gez. Handke