



**STADT
ENNIGERLOH**

Bebauungsplan Nr. 56.1

»August-Macke-Allee (nördlicher Teil)«

Stadtteil Ennigerloh-Mitte

Begründung

Stand: 15.01.2013

Bearbeitung im Auftrag:



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.1 Planungsanlass	
1.2 Planverfahren	
2. Bestandssituation	6
2.1 Einordnung im Stadtgefüge	
2.2 Plangebiet	
2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur	
3. Förmliche und informelle Planungen	9
3.1 Regionalplan / Landschaftsplan	
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3 Gültiger Bebauungsplan	
4. Städtebaulicher Entwurf	11
4.1 Städtebauliche Planungsziele	
4.2 Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtplanung	
4.3 Konkretisiertes städtebauliches Konzept für den nördlichen Teil	
4.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept	
4.5 Fuß- und Radwegekonzept	
4.6 Ruhender Verkehr	
4.7 Untersuchte Konzeptalternativen	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
5.1 Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen	
5.6 Öffentliche Grünflächen	
5.7 Fläche für die Landwirtschaft	
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote	
5.9 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
5.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	

6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen	31
6.1 Planungsziele	
6.2 Fassaden	
6.3 Dacheindeckung	
6.4 Dachgauben	
6.5 Garagen	
6.6 Einfriedungen	
6.7 Vorgärten / seitliche Abstandsstreifen	
6.8 Stellplatznachweis	
6.9 Ausnahmeverbehalt	
7. Umweltbelange	36
7.1 Rechtliche Situation	
7.2 Allgemeine Vorprüfung der Umweltbelange	
7.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	
7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	
7.5 Bodenlagernde Rückstände	
8. Verkehrssituation	49
8.1 Verkehrssituation im Nordosten von Ennigerloh-Mitte	
8.2 ÖPNV-Situation	
9. Immissionen	50
9.1 Landwirtschaftstypische Immissionen	
9.2 Schallimmissionen	
10. Ver- und Entsorgung	54
11. Realisierung	55
11.1 Verkehrsanbindung / Kreisverkehr	
11.2 Bodenordnung	
11.3 Spielflächen / Spielplatz	
11.4 Städtebaulicher Vertrag / Kosten	
12. Städtebauliche Zahlenwerte	56

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlass

Das Baugebiet »Auf dem Schleeberg« befindet sich seit über 10 Jahren in der Entwicklung. Von den ursprünglich geplanten rund 370 Wohneinheiten (WE) konnten aufgrund der geringen Nachfrage bisher erst ein kleiner Teil im Südwesten und Nordwesten realisiert werden. Hierzu gehört der südliche Abschnitt der Ringstraße Georg-Friedrich-Händel-Straße sowie der Bereich Elisabeth-Bücker-Weg südlich der Ostfelder Straße. Insgesamt konnten somit bisher lediglich rund 10 % der ursprünglich geplanten Gesamtentwicklung Schleeberg realisiert werden.

Vor dem Hintergrund der schleppenden Vermarktungssituation der zum Teil bereits erschlossenen Baugrundstücke wurden seitens der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH (GESO) neue Ansätze und Planungsalternativen für die verbleibenden Entwicklungsflächen geprüft. Im Ergebnis wurde in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches in kleinen Bauabschnitten nachfrageorientiert entwickelt werden kann und dabei die aktuellen Wohnbedürfnisse gezielt berücksichtigt.

Neben der Neustrukturierung der verbleibenden Entwicklungsflächen soll aufgrund des auch in Zukunft absehbaren, im Vergleich zur Ursprungsplanung geringeren Wohnbauflächenbedarfes im Bereich Schleeberg ca. 5 ha Bruttobauland aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme Schleeberg herausgenommen und planungsrechtlich in einem gesonderten Verfahren in landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt werden.

Die abschnittsweise Neuentwicklung des Baugebietes sieht zunächst in einem ersten Schritt vor, den im Norden teilweise bebauten Bereich entlang der Ostfelder Straße zu arrondieren. Da in dem ca. 6 ha umfassenden Bereich eine in Teilen geänderte städtebauliche Konzeption verfolgt wird, erfordert die Umsetzung der aktuellen Rahmenplanung ein entsprechend geändertes Planungsrecht.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten geänderten Wohnbauentwicklung im nördlichen Teilabschnitt geschaffen.

1.2. Planverfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 56.1 »August-Macke-Allee (nördlicher Teil)« handelt es sich um die 4. Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg«. Der Bebauungsplan Nr. 56.1 umfasst auf einer Fläche von ca. 6,0 ha den nördlichen Bereich des ca. 26,5 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48, was rund 22 % entspricht. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden bei der Änderungsplanung nicht berührt, da

- die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, im wesentlichen in der Änderungsplanung übernommen wurden,
- in weiten Teilen des Plangebietes auch Umfang und Lage der zeichnerischen Festsetzungen in der Änderungsplanung übernommen wurden (westlicher Teilbereich Elisabeth-Bücker-Weg),
- die geänderte Trassenführung der Haupteerschließung eine Rückführung auf die Ursprungsplanung aus dem Jahre 2000 darstellt,
- Umfang und Dichte der überbaubaren Grundstücksflächen – trotz Änderungen hinsichtlich Anordnung, Gliederung und Erschließung der Bauflächen im östlichen Teil des Plangebietes – nicht wesentlich geändert wurden,
- keine ausgleichsrelevanten Grünflächen von der Planung betroffen sind.

Als Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gemäß § 13 Abs. 1 BauGB bestimmte Bedingungen einzuhalten:

1. Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem Landesrecht unterliegen.
2. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Art und (reduzierter) Umfang der weiterhin geplanten Nutzungsausweisung Allgemeines Wohngebiet begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP oder dem UVP NW unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt (vgl. Ziffer 7.2).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgte eine eingeschränkte frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.10. bis einschließlich 09.11.2012, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.10. bis einschließlich 12.11.2012 durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird eine vollumfängliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01. bis einschließlich 21.02.2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden erfolgt vom 14.01. bis einschließlich 14.02.2013.

2. Bestandssituation

2.1. Einordnung im Stadtgefüge

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches Ennigerloh-Mitte unmittelbar südlich an der Ostfelder Straße und ca. 1,5 km vom Ortszentrum und zentralen Versorgungsbereich Ennigerloh entfernt.

Die Ostfelder Straße verbindet das Zentrum von Ennigerloh-Mitte (= Gemeindezentrum) mit dem Ortsteil Ostfelde im Nordosten. In rund 700 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Kreisverkehr, über den das Plangebiet an den Nordring bzw. den in Planung befindlichen Ostring angebunden ist.

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der hier wohnbaulich geprägten Mantelbebauung um den Innenstadtkern von Ennigerloh-Mitte. Das Plangebiet bildet im Osten den vorläufigen Abschluss einer sukzessiven und wohnbaulich geprägten Stadterweiterung aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts. Östlich des Plangebietes schließen sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich an öffentlicher Infrastruktur vier Kindergärten (KITA Am Pappelwäldchen, St.-Ludgerus-Kindergarten, AWO-Kindergarten, Caritas-KITA), eine konfessionelle Grundschule mit offenem Ganztag (Mosaikschule Ennigerloh) sowie eine Gesamtschule für die Sekundarstufe I (Anne-Frank-Schule).

Entlang der Ostfelder Straße sind in Richtung Innenstadt einige Nahversorgungseinrichtungen wie z.B. Bäcker, Bankfiliale, Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt zu finden.

An Sport- und Freizeitmöglichkeiten gibt es im Umfeld des Plangebietes drei Sport- und Bolzplätze im Bereich Grimbergsteinbruch/Anne-Frank-Schule und Oelder Straße sowie mehrere Grün- und Teichanlagen nördlich und südlich der Ostfelder Straße.

2.2. Plangebiet

2.2.1. Größe und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 6,0 ha und liegt am östlichen Siedlungsrand von Ennigerloh-Mitte. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 9 und 4, und wird im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Ostfelder Straße und deren südlichen Grün- und Seitenrandstreifen (inkl. des Bereiches der ehem. Kreisverkehrsplanung),
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Clara-Schumann-Straße,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Hofstelle Wigger,
- im Südosten durch eine gedachte Linie südwestlich der Hofstelle im Westen und dem Wasserbecken im Osten,

- im Osten entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 466, rund 16 m östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges.

Das Plangebiet umfasst somit den nördlichen Teil des gültigen Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg«, Stand: 3. vereinfachte Änderung der 3. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 56.1 »August-Macke-Allee (nördlicher Teil)« bildet somit gleichfalls die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48. Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2. Bestandsituation innerhalb des Plangebietes

Das ca. 6,0 ha große Plangebiet gliedert sich heute im Wesentlichen in drei Nutzungsbereiche:

- der überwiegend bebaute Bereich im Nordwesten (Teilgebiet Nordwest, ca. 2,6 ha),
- der unbebaute, jedoch bereits erschlossene Bereich (Leitungstrassen/Baustraße) im Nordosten (Teilgebiet Nordost, ca. 0,7 ha),
- der landwirtschaftlich genutzte Bereich im Süden (Teilgebiet Süd, ca. 2,7 ha).

Die Erschließung des Teilgebietes Nordwest erfolgt über den nördlichen Abschnitt der August-Macke-Allee und den hiervon abzweigenden Elisabeth-Bücker-Weg. Während der Elisabeth-Bücker-Weg als Wohnweg bereits endausgebaut ist, wurde die Zufahrt August-Macke-Allee bislang lediglich als Baustraße ausgeführt. Entlang des Elisabeth-Bücker-Weges sind bereits fast alle Grundstücke bebaut. Ebenfalls realisiert ist das Wohn- und Geschäftshaus Ostfelder Straße 94-96, in dem sich eine Bäckerei befindet. Zurzeit werden vor allem die Einfamilienhaus-Baugrundstücke unmittelbar entlang der Ostfelder Straße (1. Baureihe) bebaut. Die hierfür vorgesehene Erschließung, ein separat geführter Wohnweg, der von der Fahrbahn der Ostfelder Straße durch einen rund 3 m breiten Grün- und Gehölzstreifen getrennt ist, wurde als Baustraße bereits hergestellt.

Die August-Macke-Allee ist bislang, soweit erforderlich, im Norden als Baustraße hergestellt. Darüber hinaus wurden innerhalb der zukünftigen Straßengrenzen für den realisierten Bereich wie auch in Vorbereitung der weiteren Entwicklungsmaßnahme die für die Erschließung des Baugebietes Schleeberg erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. In diesem Zusammenhang wurde auch die zentrale Trafostation südöstlich des Quartiers um den Elisabeth-Bücker-Weg realisiert.

Das östlich der Trasse August-Macke-Allee befindliche Teilgebiet Nordost ist erschließungstechnisch bereits hergerichtet (Ver- und Entsorgungsleitungen/Baustraße). Die Baugrundstücke liegen jedoch noch brach bzw. dienen als provisorische Lagerfläche für Baumaterialien, da das aktuelle Planungsrecht hier die Hauptzufahrt des Baugebietes Schleeberg vorsieht und somit eine bauliche Entwicklung trotz erschlossener Grundstücke derzeit nicht genehmigungsfähig wäre.

Das sich im Südosten anschließende Teilgebiet Süd wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Im östlichen Randbereich verläuft in einem Abstand von rund 16 m zur Plangeietsgrenze in nord-südlicher Richtung ein Wirtschaftsweg, über den die östlich und südlich an-

grenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen werden. Der Wirtschaftsweg quert auch das Teilgebiet Nordost und mündet in Höhe der Einmündung Bernhardstraße in die Osterfelder Straße. Der Wirtschaftsweg ist abschnittsweise unterschiedlich stark befestigt und besitzt zusammen mit den Seitenbereichen eine Breite von ca. 4 bis 5,5 m. Ein weiterer asphaltierter Wirtschaftsweg führt entlang der südlichen Plangebietsgrenze von der Hofstelle Wigger nach Osten und mündet südlich eines gehölzumstandenen Wasserbeckens in den o.a. Wirtschaftsweg. Das Wasserbecken im südöstlichen Randbereich des Plangebietes besitzt von Süden eine Zufahrtsrampe, ist von einem weitgehend geschlossenen Gehölzstreifen aus bodenständigen Gehölzen umgeben und aus Gründen der Verkehrssicherheit heute eingezäunt.

Topografisch fällt das Gelände im Plangebiet kontinuierlich von West nach Ost leicht ab. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt rund 1 %. Der höchst gelegene Bereich befindet sich mit ca. 116 m ü. NN im Nordwesten des Plangebietes im Einmündungsbereich der Clara-Schumann-Straße in die Osterfelder Straße. Der am tiefsten gelegene Bereich befindet sich mit ca. 112 m ü. NN im Südosten im Knotenpunktbereich der beiden Wirtschaftswege. Östlich des Nord-Süd-Wirtschaftsweges fällt das Gelände stärker ab, so dass der Wirtschaftsweg entlang einer Geländekante verläuft.

2.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Entlang der im Norden gebietsbegrenzenden Osterfelder Straße sind in Höhe des Plangebietes fast ausschließlich Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise zu finden, die nach Westen in Richtung Stadtkern tendenziell dichter wird. Die im Umfeld des Plangebietes in der Regel ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude sind in Form einer Straßenrandbebauung entlang einer Bauflucht parallel zur Osterfelder Straße angeordnet. Auf der Südseite der Osterfelder Straße befindet sich nordöstlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein kleines, ca. 2,5 ha großes Waldstück.

Im Südwesten grenzt die Hofstelle Wigger an das Plangebiet, deren alleegesäumte Zufahrt von der Osterfelder Straße auch das Plangebiet quert. Die Hofstelle besteht aus mehreren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die sich rechtwinklig um einen Hof gruppieren. Im Norden zum Plangebiet hin wird die Hofstelle durch einen großen parkartigen Garten mit altem Baumbestand begrenzt.

Das Gebiet südlich und östlich des Plangebietes wird durch eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Freiraumfläche geprägt, in die punktuell Einzelbäume, Gehölzgruppen oder Gehölzflächen eingebettet sind.

3. Förmliche und informelle Planungen

3.1. Regionalplan / Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der Bereich des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird der Bereich des Plangebietes überwiegend als Teil einer größeren Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen, die sich nach Westen, Norden und Süden hin fortsetzt und im Osten durch die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB begrenzt wird. Dabei wird im Norden die Ostfelder Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgewiesen und der südliche Rand des Plangebietes als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Ebenfalls als Grünfläche dargestellt wird der Übergangsbereich zur im Nordosten an der Ostfelder Straße gelegen Waldfläche, die im Flächennutzungsplan als Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dargestellt ist. Darüber hinaus gibt es im Süden des Plangebietes östlich der Hofstelle die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Konkretisierung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Der Bereich unmittelbar südlich des Wasserbeckens sowie der Bereich der Grünfläche südlich der Hofstelle Wigger sind mit einem Spielplatzsymbol versehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes – wie auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« – die bisherige städtebauliche Planung detailliert abbilden. Die vorliegende städtebauliche Änderungsplanung stimmt mit Ausnahme einiger weniger untergeordneter Details im Wesentlichen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein.

Einhergehend mit der Änderung und Neukonzeption der städtebaulichen Planung werden in einem separaten Planverfahren die entsprechenden Detailänderungen im Flächennutzungsplan durchgeführt. In diesem Zuge sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Zielvorgaben auf Grundlage der im Mai 2012 vom Rat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung angepasst werden.

Nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Bebauungsplan vollumfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3. Gültiger Bebauungsplan

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« aus dem Jahre 2000, dessen letzte Änderungsfassung (3. vereinfachte Änderung der 3. Änderung) am 20.10.2011 rechtskräftig wurde. Die vorliegende städtebauliche Planung stellt somit gleichfalls die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 dar. Die Änderungsplanung umfasst mit ca. 6,0 ha rund 20 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes »Auf dem Schleeberg«. Andere Bebauungspläne sind von dieser Planung nicht betroffen.

Anlass für die vorliegende Änderungsplanung und teilweise Neukonzeption ist – wie unter Ziffer 1 detailliert beschrieben – die anhaltend schlechte Realisierungsfähigkeit der bisherigen städtebaulichen Planung. Die Änderungen der vorliegenden Planung betreffen daher im Wesentlichen die Bereiche, die bislang noch nicht realisiert bzw. erschlossen sind. Hierbei handelt es sich vor allem um den östlichen Teil des Plangebietes. Die Grundzüge und wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der bislang gültigen städtebaulichen Planung – die Entwicklung eines Wohngebietes vorwiegend für Einfamilienhäuser – werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

Die wesentlichen Änderungen der vorliegenden städtebaulichen Planung gegenüber dem gültigen Bebauungsplan sind:

- Rückführung der Haupteinschließung des Baugebietes auf die ursprünglich geplante Trasse der August-Macke-Allee,
- Ausbildung des Anschlusses an die Ostfelder Straße in Form eines Minikreisels,
- Änderung der östlich der Hofstelle ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet,
- Neugliederung der Verkehrsflächen und der Baugebiete im östlichen Teil des Plangebietes auf Grundlage der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung,
- Verzicht auf den bislang ausgewiesenen Fuß- und Radweg nördlich der Hofstelle und Zuordnung der Fläche zum Allgemeinen Wohngebiet,
- Anpassung der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen an die aktuelle Erschließungsplanung,
- Änderung des östlichen Randbereiches von Allgemeines Wohngebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft.

Im Detail werden die Festsetzungen der geänderten Planung unter Ziffer 5 ausgeführt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 56.1 »August-Macke-Allee (nördlicher Teil)« verlieren in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« ihre rechtliche Wirksamkeit.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Städtebauliche Planungsziele

Aus dem übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziel, der bestehenden städtebaulichen Planung »Auf dem Schleeberg« mit Hilfe einer dem aktuellen Wohnungsmarkt angepassten städtebaulichen Konzeption neue Entwicklungsimpulse zu verleihen, werden folgende städtebaulichen Planungsziele abgeleitet:

- Neukonzeption und Gliederung des Baugebietes in kleine, vermarktbare Bauabschnitte,
- Ausrichtung der städtebaulichen Planung auf aktuelle Wohnbedürfnisse und die örtliche Grundstücksnachfrage,
- Berücksichtigung der teilweise realisierten Bereiche im Westen,
- Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur (Wege, (Bau-)straßen, Leitungstrassen),
- Übernahme der Grundzüge und wesentlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes.

Zu den weiter ins Detail gehenden städtebaulichen Planungszielen gehören:

- verträgliche Integration der Planung in das vorhandene städtebauliche Umfeld und die bestehende kleinteilige Ortsstruktur,
- kleinmaßstäbliche, qualitätvolle bauliche Weiterentwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes für Einfamilienhäuser,
- Gliederung des Plangebietes in drei Erschließungsabschnitte, orientiert am jeweils vorhandenen Realisierungsgrad,
- Berücksichtigung solarenergetischer Prämissen im Sinne des Klimaschutzes,
- Einbindung der Siedlungsfläche in den Frei- und Landschaftsraum.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtplanung

Ausgehend von den bereits realisierten Bereichen an der Ostfelder Straße und dem im Norden ursprünglich vorgesehenen Anbindungspunkt der Haupteerschließungsstrasse sieht der städtebauliche Rahmenplan die sukzessive Entwicklung des Baugebietes von Norden nach Süden in kleinen Bauabschnitten vor. Kernelement der gesamten Änderungsplanung ist die Führung der Haupteerschließungsstraße auf einer neuen Trasse, die mehr Spielraum für eine kleinteilige Quartiersentwicklung ermöglicht. Die nach Süden im geschwungenen Verlauf östlich um die kleine Gehölzfläche herumgeführte Haupteerschließung dient als städtebauliches Rückgrat für die Bauflächenentwicklung. Die Haupteerschließung orientiert sich im Norden an der ursprünglich geplanten Trasse und folgt in ihrem weiteren Verlauf nach Süden der vorhandenen Topografie, die hier einen weichen Höhenrücken ausbildet. Nach rund 700 m endet die Haupteerschließung im letzten Bauabschnitt in einem Platz am südlichen Randbereich des Baugebietes.

Die Anbindung der Haupteerschließungsachse an die Ostfelder Straße erfolgt über einen Minikreisel mit einem Fahrbahndurchmesser von ca. 19 m. Von der Haupteerschließungsachse, die einseitig mit einer Baumreihe, einem Stellplatzstreifen sowie beidseitigen Gehwegen

versehen ist, zweigen jeweils Wohnwege und Wohnstraßen ab, um die an die Haupteerschließung westlich und östlich angefügten Wohnquartiere intern erschließen zu können. Die quartiersinternen Erschließungen sind je nach Quartiersgröße als Stich- oder Ringerschließung ausgebildet, verbunden mit kleinen Quartiersplätzen. Darüber hinaus gibt es abwechselnd Abschnitte, wo die Haupteerschließung östlich oder westlich von einer straßenbegleitenden Bebauung gesäumt und direkt erschlossen wird.

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht insgesamt ca. 9 ha Nettobauland vor, von dem rund 1 ha im nördlichen Teil bereits bebaut ist. Die ca. 1 ha umfassende, zentral gelegene Gehölzfläche teilt das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes räumlich in einen nördlichen Bereich (ca. 5 ha Nettobauland), der kurz- und mittelfristig entwickelt werden soll, und einen Bereich östlich und südlich der Gehölzfläche (ca. 4 ha Nettobauland), der als langfristige Entwicklungsoption vorgehalten wird. Darüber hinaus sieht die städtebauliche Planung vor, eine rund 5 ha große Fläche am östlichen Rand der Gesamtplanung »Auf dem Schleeberg« aus der Entwicklung herauszunehmen und auch zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche zu belassen. Hierfür wird ein eigenes planungsrechtliches Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Die ca. 1,7 ha große, bereits hergestellte Grün- und Ausgleichsfläche östlich der Bebauung Georg-Friedrich-Händel-Straße und südlich der Hofstelle Wigger bleibt unverändert erhalten und wird im Nordosten weiter ergänzt. Die vorhandene ca. 1 ha große Gehölzfläche im zentralen Bereich bleibt von der städtebaulichen Planung unberührt.

Der ca. 6 ha große nördliche Teil und damit der 1. Bauabschnitt der städtebaulichen Rahmenplanung bilden den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

4.3. Konkretisiertes städtebauliches Konzept für den nördlichen Teil

Der nördliche Teil der städtebaulichen Rahmenplanung umfasst den nördlichen, teilweise realisierten Teil der städtebaulichen Planung »Auf dem Schleeberg« und ist mit dem Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 56.1 identisch. Aufgrund des unterschiedlichen Realisierungsgrades der Flächen (überwiegend bebaut / bereits erschlossen / nicht erschlossen) wird die konkretisierte städtebauliche Planung in drei Erschließungsabschnitte (EA 1 bis 3) mit jeweils unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten gegliedert:

- EA 1: Arrondierung der bereits realisierten Bebauung,
- EA 2: Quartiersentwicklung auf Basis der bereits vorhandenen Erschließung (Leitungsstrassen / Baustraßen),
- EA 3: Wohnbauliche Weiterentwicklung im Sinne der vorangegangenen Erschließungsabschnitte auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Sinne der Arrondierung und Weiterentwicklung des 1. Entwicklungsabschnittes ist eine aufgelockerte Bebauung in Form meist freistehender Einfamilienhäuser mit marktgängigen Grundstücksgrößen von ca. 400 bis 600 qm geplant. Neben den rund 25 realisierten Gebäuden sieht das städtebauliche Konzept ca. 50-60 neue frei stehende Einfamilienhäuser und

Doppelhäuser vor. Beabsichtigt sind ein- bis zweigeschossige Baukörper, wie sie für Einfamilienhäuser typisch sind. Hierbei sind vielfältige Grundstücksgrößen, -zuschnitte und -ausrichtungen vorgesehen, die eine große Bandbreite aktueller Wohninteressen abdecken können.

Im Folgenden werden die städtebaulichen Charakteristika der einzelnen Erschließungsabschnitte näher beschrieben.

4.3.1. Planungskonkretisierung – Erschließungsabschnitt 1 (EA 1)

Der 1. Erschließungsabschnitt umfasst den nordwestlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar entlang der Osterfelder Straße und westlich der August-Macke-Allee (Haupterschließung). Der ca. 2,6 ha große Erschließungsabschnitt beinhaltet die weitgehend bebauten Grundstücke an dem Elisabeth-Bücker-Weg sowie einzelne realisierte Gebäude entlang der Osterfelder Straße, u.a. auch das Wohn- und Geschäftshaus Osterfelder Straße 94-96. Insgesamt wurden hier bislang rund 25 Gebäude realisiert bzw. befinden sich im Bau. Rund 10 Einfamilienhausgrundstücke sind noch unbebaut.

Wesentliches städtebauliches Planungsziel im 1. Erschließungsabschnitt ist die Arrondierung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf den bereits erschlossenen aber bislang unbebaut gebliebenen Grundstücken. Die bisherige städtebauliche Planung wurde in diesem Bereich übernommen und, soweit sinnvoll oder erforderlich, an die aktuelle Situation bzw. aktuelle Erschließungsplanung geringfügig angepasst, wie z.B.

- eine Bebauungsmöglichkeit (Baufenster) auch unmittelbar südlich des Wohn- und Geschäftshauses,
- die Grundstücksanpassung im Osten an die neue Haupterschließungsstrasse und den Kreisverkehr,
- die Aufgabe des Fußweges entlang der Nordgrenze zur Hofstelle Wigger zugunsten der angrenzenden Wohngrundstücke,
- die Anpassung des Grundstückes für die Trafostation im Süden an die neue Erschließungsführung.

Die vorhandene Gebäudestruktur, fast ausschließlich frei stehende ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser, die als Straßenrandbebauung in etwa entlang einer Flucht auf den Baugrundstücken angeordnet sind, wird beibehalten und fortgeführt. Hierdurch ergibt sich eine Baustruktur, die zeilenförmig parallel zur Osterfelder Straße verläuft. Die Freiflächen (Hausgärten) der einzelnen Baugrundstücke sind überwiegend nach Südosten ausgerichtet.

In ihrem nördlichen Abschnitt folgt die Haupterschließungsstraße (August-Macke-Allee) der ursprünglich geplanten Trasse, die bereits als Baustraße hergerichtet wurde und wo bereits die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Auch die Hauptleitungen für die im Süden des Erschließungsabschnittes bereits realisierte Trafostation befinden sich in dieser Trasse.

Die bereits endausgebaute Quartierserschließung (Elisabeth-Bücker-Weg) wurde in die aktuelle Planung übernommen. Der Elisabeth-Bücker-Weg wurde als Mischverkehrsfläche mit 6,5 m bzw. 4,75 m Breite ausgeführt. Auch der ca. 3 m breite Wohnweg, der getrennt durch einen ebenfalls ca. 3 m breiten, durchgehenden Gehölzstreifen südlich parallel zur Ostfelder Straße verläuft und die 1. Baureihe erschließt, bleibt in der aktuellen Planung erhalten. Der bislang als Baustraße ausgeführte Wohnweg wird in die Kreisverkehrsplanung integriert, indem die Fortführung des Wohnweges als Gehweg mit der Fußgängerführung im Kreisverkehr verknüpft wird. Östlich des Kreisverkehrs wird die Wegeverbindung als separat geführter Fuß- und Radweg südlich entlang der Ostfelder Straße weitergeführt.

In den 1. Erschließungsabschnitt mit aufgenommen wurde auch der ca. 13 bzw. 20 m breite Abstandsrünstreifen zu der Waldfläche im Nordosten. Neben der Funktion des Schutzabstandes zu den angrenzenden Baugrundstücken dient die öffentliche Grünfläche auch der Aufnahme des in seiner Wegeführung entsprechend angepassten Wirtschaftsweges.

4.3.2. Planungskonkretisierung – Erschließungsabschnitt 2 (EA 2)

Der Bereich nordöstlich der Haupteerschließungsstraße und südlich der Ostfelder Straße bildet den 2. Erschließungsabschnitt für insgesamt ca. 11 Einfamilienhäuser. Die Gliederung und Aufteilung der ca. 0,7 ha großen Fläche ist engen Rahmenvorgaben unterworfen:

- Berücksichtigung der bereits realisierten Erschließung (Baustraße/Ver- und Entsorgungsleitungen) bei der Anordnung der Verkehrs- und Grundstücksflächen sowie der Gebäude,
- Berücksichtigung des geplanten Kreisverkehrs,
- Berücksichtigung des Bebauungsabstandes von min. 15 m zum Waldflurstück.

Die Anordnung der Verkehrsflächen erfolgt entlang der vorbereitend stichförmig verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen. Der nördliche Stich wird als Wohnweg angelegt, über den, ohne die beiden äußeren Grundstücke im Osten, sechs Baugrundstücke erschlossen sind. Somit ist hier, anders als im 1. Erschließungsabschnitt, die Baustruktur hofartig um den Wohnstichweg angeordnet.

Das nordöstliche Grundstück kann aufgrund des ausreichenden Kreisverkehrsabstandes von der Ostfelder Straße aus erschlossen werden. Das südöstliche Grundstück sowie die südlichen Grundstücke werden über den zweiten Stich erschlossen, der Teil einer sich nach Osten und Süden hin fortsetzenden Ringstraße ist.

4.3.3. Planungskonkretisierung – Erschließungsabschnitt 3 (EA 3)

Der 3. Erschließungsabschnitt umfasst den derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzten südöstlichen Bereich des Plangebiets. Hier sind insgesamt rund 35 Einfamilienhäuser geplant. Durch die von Norden kommende Haupteerschließung wird der Bereich in zwei unterschiedlich große Quartiere gegliedert:

- ein ca. 15.500 qm großes Quartier östlich der Haupteerschließung, das über eine eigene Ringstraße verfügt,

- ein ca. 3.500 qm umfassendes kleines Quartier, das zwischen der Haupteerschließung und der Hofstelle liegt.

Das größere Quartier umfasst ca. 29 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser, die entlang einer Ringstraße angeordnet sind. Im Norden verläuft die Ringstraße entlang der hier bereits verlegten Leitungstrasse, knickt dann nach Süden ab und führt anschließend rechtwinklig wieder auf die Haupteerschließung zurück. Der südliche Arm der Ringstraße ist darüber hinaus mit drei abzweigenden Wohnstichwegen und einem kleinen Quartiersplatz versehen. Zwischen dem Quartiersplatz und dem östlich des Quartiers verlaufenden Wirtschaftsweg ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Die Einfamilienhäuser sind überwiegend in Form einer Straßenrandbebauung entlang der Ringstraße angeordnet. Im Bereich der Wohnstichwege sind demgegenüber die Häuser jeweils paarweise als Hinterliegerbebauung angelegt. Bei Baugrundstücken, die von Süden oder Westen erschlossen sind, rücken die Gebäude von der Straße ab, um auch hier private Hausgärten mit viel Süd- und Westsonne zu ermöglichen.

Das kleinere Quartier östlich der Haupteerschließung umfasst 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, von denen vier Grundstücke direkt von der Haupteerschließung und zwei weitere über einen Wohnstichweg als Hinterlieger erschlossen werden.

Der 3. Erschließungsabschnitt bildet den südlichen Abschluss des 1. Bauabschnittes. Zur freiräumlichen Abrundung wird das Gebiet im Süden durch einen öffentlichen Grünstreifen eingefasst, in den auch das mit Gehölzen umstandene Wasserbecken eingebettet ist. Hier soll ein Fuß- und Radweg verlaufen, der als Verbindung zwischen dem Wohnquartier Georg-Friedrich-Händel-Weg im Südwesten, dem neuen Baugebiet und dem Wirtschaftsweg im Osten dient. Im Osten wird das Baugebiet von dem vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt, an den sich nach Osten hin eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt. In Kombination mit dem geplanten Fuß- und Radweg entlang der Ostfelder Straße ist somit ein Rundweg um den 1. Bauabschnitt möglich.

4.3.4. Klimaschutz

Grundsätzlich gelten für den Neubau von Wohngebäuden die Anforderungen der jeweils aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Darüber hinaus eröffnet die städtebauliche Planung vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur Energieeinsparung. Hierbei bieten sich insbesondere die aktive und passive Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Erwärmung der Südfassaden) aber auch Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpen (Erdwärme, Grundwasser, Luft) an.

Die vorliegende Planung eines Einfamilienhausgebietes ermöglicht weitestgehend durch die entsprechende Anordnung von Gebäuden und Gebäudeabständen eine effektive Nutzung solarer Strahlungsenergie, so dass die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische

Anlagen und Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen wird. Diesbezüglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vergleichsweise niedrigen Gebäudehöhen und die geplante stark aufgelockerte Bauweise lassen keine wesentlichen Verschattungen an den südlichen Gebäudeseiten bzw. Dachflächen erwarten, welche die Nutzung von Solarenergie ausschließen würde. Die beabsichtigte aufgelockerte Anordnung der Bäume und Baumreihen im öffentlichen Straßenraum vermeidet ebenfalls eine stärkere Verschattung der südlichen Gebäudeseiten.

4.4. Verkehrs- und Erschließungskonzept

4.4.1. Ostenfelder Straße und Gebietsanbindung

Die Anbindung der Haupteerschließungsachse an die Ostenfelder Straße erfolgt über einen Minikreisel, der einen Fahrbahndurchmesser von ca. 19 m besitzt. Die Mittelinsel des Kreisels ist, wie allgemein üblich und aus fahrgeometrischen Gründen für Lkw's erforderlich, überfahrbar ausgebildet. Der Kreisel, der, um die Grundstücke im Norden nicht zu beeinträchtigen, ca. 6 m nach Süden aus der Fahrbahnmitte der Ostenfelder Straße herausgerückt ist, wird allseitig von Gehwegen flankiert. Die verkehrssichere Querung der Ostenfelder Straße wie auch der August-Macke-Allee für Fußgänger und Radfahrer ist mittels entsprechend markierter Furten vorgesehen.

Die erste Baureihe westlich des Kreisels wird separat über einen ca. 3 m breiten Wohnweg erschlossen, der südlich parallel zur Ostenfelder Straße verläuft und über zwei Zu-/Ausfahrten zur Ostenfelder Straße verfügt. Der Wohnweg, der von der Fahrbahn der Ostenfelder Straße durch einen ebenfalls ca. 3 m breiten durchgehenden Gehölzstreifen separiert ist, wurde als Baustraße bereits hergerichtet. Er wird in die Kreisverkehrsplanung integriert, indem die Fortführung des Wohnweges als Gehweg mit der Fußgängerführung im Kreisverkehr verknüpft wird. Östlich des Kreisverkehrs wird die Wegeverbindung als separat geführter Fuß- und Radweg südlich entlang der Ostenfelder Straße weitergeführt.

4.4.2. Haupteerschließungsstraße (August-Macke-Allee)

Die Haupteerschließungsstraße (August-Macke-Allee) besitzt insgesamt eine Breite von 11,0 m. Die Straße soll im Trennsystem mit beidseitigen Gehwegen (jeweils ca. 1,75 m) und einseitig mit einem Grün-/Stellplatzstreifen (ca. 2,0 m) ausgeführt werden. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m, so dass bei langsamer Fahrt der Begegnungsfall Lkw/Lkw noch möglich ist.

Für die räumliche Gliederung des Straßenraumes ist neben dem Grün-/Stellplatzstreifen auch die Anpflanzung einer Baumreihe mit Straßenbäumen im Abstand von rund 20 m vorgesehen. Die Haupteerschließung mündet in eine Platzaufweitung, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung auch für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und entsprechende Notverkehre geeig-

net ist. In Hinblick auf die Entwicklung weiterer Bauabschnitte kann die Platzaufweitung als Anknüpfungspunkt für die Fortführung der Haupteerschließungsstraße dienen.

4.4.3. Wohnwege und -straßen

Die interne Quartierserschließung erfolgt jeweils über Wohnwege und Wohnstraßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet sind. Die bereits endausgebaute Quartierserschließung im 1. Erschließungsabschnitt (Elisabeth-Bücker-Weg) wurde in die aktuelle Planung übernommen. Der Elisabeth-Bücker-Weg wurde als Mischverkehrsfläche mit 6,5 m bzw. 4,75 m Breite ausgeführt. Die geplante quartiersinterne Ringstraße im 2. bzw. 3. Erschließungsabschnitt besitzt aufgrund ihrer Funktion als Wohnsammelstraße ebenfalls eine Breite von 6,5 m und soll sich in ihrer Ausgestaltung an den Elisabeth-Bücker-Weg orientieren. Innerhalb der Mischverkehrsfläche werden entsprechend der Wohnungsanzahl auch öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Die kleineren Quartiere im Nordosten und Südwesten werden zum Teil über kurze Stichwege erschlossen, die in Form von Wohnwegen mit einer Breite von 5,0 m ausgeführt werden. Diese Wohnstichwege wurden auch im Bereich der Ringerschließung für die weitergehende quartiersinterne Erschließung verwendet. Die in der Regel 30 bis 40 m langen Wohnstichwege sollen ebenfalls als Mischverkehrsflächen ausgeführt werden und dienen jeweils der Erschließung einiger weniger Hinterlieger. Aufgrund ihrer Anschlussfunktion einiger weniger Baugrundstücke ist hier die Wegebreite von 5,0 m ausreichend und ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

4.4.4. Wirtschaftsweg

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft derzeit ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der abschnittsweise unterschiedlich befestigt ist und über den die südlich und östlich sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen sind. Die Wegebreite inkl. der Seitenbereiche variiert derzeit von ca. 4 bis 5,5 m. Im Zuge der Änderungsplanung wird der Wegeverlauf im Norden an die aktuelle Wohngebietsplanung angepasst. Der Weg verläuft zukünftig unmittelbar östlich der Quartiere und bildet den Übergang zu den sich östlich anschließenden Grün- und Freiräumen. Der Weg wird daher aus ökologischen Gründen lediglich geschottert oder mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt und die Wegbreite auf max. 3,5 m beschränkt. Der Wirtschaftsweg dient neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit sowie als Not- und Rettungsweg.

4.5. Fuß- und Radwegekonzept

Das Verkehrskonzept für Fußgänger und Radfahrer sieht eine Gliederung gemäß der jeweiligen Straßenhierarchie und in weiten Teilen eine separierte Wegeführung vor.

Beidseitig entlang der Ostenfelder Straße befinden sich separierte Geh- und Radwege. Im Bereich des Plangebietes wird ein Wohnweg südlich parallel zur Ostenfelder Straße angelegt, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn der Ostenfelder Straße getrennt ist und neben der Führung von Fußgängern und Radfahrern der Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung dient. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs werden Fußgänger und Radfahrer über entsprechend markierte Furten sicher über die Fahrbahnen geleitet. Nach Nordosten in Richtung Ostensfelde wird der separierte Fuß- und Radweg fortgesetzt.

Ausgehend vom Kreisverkehr bildet die August-Macke-Allee mit beidseitigen Geh-/ Radwegen im Trennsystem die zentrale Erschließungsachse. Hierüber werden die Wohnstraßen und Wohnwege erschlossen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Von den Mischverkehrsflächen gibt es für Fußgänger und Radfahrer punktuell die Möglichkeit, über kurze Verbindungsstücke die umgebenden Freiraumbereiche direkt zu erreichen.

Innerhalb der Freiflächen südlich und östlich der geplanten Bauflächen sind Fuß-/Radwege geplant bzw. ein entsprechend nutzbarer Wirtschaftsweg vorhanden. Hier besteht Anschluss an ein weiterführendes Wegesystem im Bereich des östlichen Ortsrandes von Ennigerloh-Mitte, das zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden kann.

Die geplante Kombination von separaten Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie Mischverkehrsflächen sorgt für eine jeweils angemessenen Verkehrssicherheit und gute fußläufige Durchlässigkeit des geplanten Wohnquartiers.

4.6. Ruhender Verkehr

Aufgrund der geplanten aufgelockerten Baustruktur kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form einer Garage oder eines Carports im Seitenabstand zwischen Gebäude und Nachbargrenze. Auf dem Baugrundstück vorzusehen sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung (vgl. Ziffer 6.8). Als zweiter Stellplatz kann zur Minimierung der Versiegelung auch eine ausreichend dimensionierte Fläche im Stauraum (Zufahrt) vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Entlang der Haupteerschließungsstraße August-Macke-Allee kann einseitig ein Parkstreifen mit rund 13 öffentlichen Stellplätzen angeordnet werden. Weitere Stellplatzausweisungen sind – wie im Bereich des Elisabeth-Bücker-Weges bereits geschehen – wohnungsnah im Bereich der Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Anordnung der öffentlichen Stellplätze ermöglicht somit von den überwiegenden Bereichen des Wohngebietes eine Erreichbarkeit über kurze Wege. Der anvisierte Stellplatzschlüssel umfasst einen öffentlichen Stellplatz je 3 Wohneinheiten.

4.7. Untersuchte Konzeptalternativen

Das städtebauliche Konzept des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« hat im Laufe der vergangenen Dekade verschiedene Veränderungen erfahren, um die Planung besser an die aktuelle Nachfrage anzupassen. Die vorliegende Planung stellt die 4. Änderung dar.

Im Vorfeld zu der aktuellen Planung wurden unter der Maßgabe, 5 ha Bruttobauland aus der Entwicklung herauszunehmen, zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht. Die erste Variante, die im November 2011 dem Fachausschuss vorgestellt wurde, teilt die Gesamtplanung in sechs Wohnquartiere für jeweils 20 bis 40 WE auf, die entlang einer Haupterschließungsachse aufgereiht und durch schmale Grünzüge untereinander abgegrenzt werden. Die Haupteerschließung verläuft westlich der zentralen Waldfläche, da hier die topografische Situation eine günstige Entwässerung der bebauten Gebiete in das westlich vorhandene oberflächennahe Regenentwässerungssystem ermöglicht. Die Verlegung der Haupteerschließungsstrasse westlich der Waldfläche führt jedoch auch dazu, dass der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung näher an den Bereich Georg-Friedrich-Händel-Straße heranrückt und Teile der bereits hergestellten Grün- und Ausgleichsflächen überplant werden.

Aufgrund der Beeinträchtigung und Überplanung bereits ausgebauter Flächen wurde von dieser Konzeptalternative Abstand genommen und eine Trassenführung gewählt, die östlich der zentralen Waldfläche verläuft. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Entwässerung der Straßen und Baugrundstücke im freien Gefälle auch weiterhin noch möglich ist und notwendige Eingriffe in die Topografie, die aus der Verlagerung des Entwicklungsschwerpunktes nach Osten resultieren, auf einen kleinen Umfang beschränkt bleiben.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

5.1. Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und 4 BauNVO)

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen übernimmt hier das bislang gültige Planungsrecht und nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da letztgenannten Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen sie ausgeschlossen werden bzw. nur in Ausnahmefällen zulässig sein.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie auch zurzeit sowie im bestehenden Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

5.1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzel- und Doppelhäusern wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude (z.B. frei stehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaus-hälfte) begrenzt.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockelter Bauweise zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist lediglich das Flurstück 366 mit dem in geschlossener Bauweise errichteten Wohn- und Geschäftshaus Ostfelder Straße 94-96, für das eine höhere Wohnungsanzahl gebäudetypisch ist und das bereits heute mehr als zwei Wohneinheiten aufweist.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es wird im gesamten Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und entspricht dem hier bislang gültigen Planungsrecht. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten Wohnbebauung abgestimmt und lässt auch eine flächenintensivere Bebauung mit seniorengerechten barrierefreien Haustypen zu, die komplett auf einer Ebene organisiert sind. Die Grundflächenzahl überschreitet nicht die im § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze.

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO)

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung eines kleinteiligen Einfamilienhausgebietes werden wie bisher für die Gebäude im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld.

5.2.3. Geschossflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der überwiegend beabsichtigten Gebäudetypologie (eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem

Dachgeschoss) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt. Die deutlich unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze befindlichen Geschossflächenzahl berücksichtigt den beabsichtigten aufgelockerten Charakter und die geringe bauliche Dichte der geplanten Bebauung.

5.2.4. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zieles einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wird im Plangebiet wie im bisher gültigen Bebauungsplan die Höhenentwicklung von Gebäuden durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Erdgeschossfußboden-/ Trauf- und Firsthöhe) näher konkretisiert.

Begriffsdefinitionen

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, wie er gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gefordert ist, wird die Oberkante der fertig ausgebauten an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsanlage (Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn) festgesetzt.

Aus Gründen der Eindeutigkeit der Höhenermittlung ist bei abfallendem oder steigendem Höhenverlauf der Erschließungsanlage entlang der Grundstücksgrenze die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe entlang aller Grundstücksseiten, an die Erschließungsanlagen angrenzen.

Grundlage für die Bestimmung der jeweiligen Höhen der Erschließungsanlage ist der dieser städtebaulichen Planung als Anlage beigefügte »Lageplan – Straßenhöhen« mit Eintrag der geplanten Endausbauhöhen inkl. der Deckschicht, ansonsten die vor Ort realisierten Straßenhöhen. Maßgeblich sind die Höhen des Endausbaus und nicht die der Baustraße.

Als Traufhöhe gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika). Als Firsthöhe gilt die entsprechende Differenz zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes (Dachhaut oder Attika). Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

Die Begriffsdefinitionen dienen dazu, Missverständnisse bei der Ermittlung der Bezugshöhen im konkreten Fall zu vermeiden.

Höhenmaße

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die Festsetzungen zur maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen vor den Hintergrund, dass die Gebäude keine unangemessen hoch aus dem Gelände ragenden Souterraingeschosse aufweisen, die für Einfamilienhausgebiete untypisch sind und einen abweisenden Charakter auf den öffentlichen Raum besitzen.

Die Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 4,5 bzw. 6,5 m bzw. der maximalen Firsthöhe auf 8,0 bzw. 9,0 m über Straßenniveau berücksichtigen jeweils die Errichtung eines ein-

halb- bzw. zweigeschossigen Wohnhauses mit geneigtem Satteldach, verbunden mit angemessenen Spielräumen insbesondere vor dem Hintergrund der leicht bewegten Topografie. Die abweichenden Trauf- und Firsthöhen im Bereich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses berücksichtigen darüber hinaus die bei diesem Gebäudetyp üblicherweise größeren Geschosshöhen und Gebäudetiefen.

Die Höhenregelungen, die von der Vorgängerplanung übernommen wurden, dienen insgesamt der Integration in das kleinteilige Ortsbild und in das Einfamilienhausgeprägte bauliche Umfeld. Darüber hinaus dienen die Höhenbeschränkungen dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander zu minimieren, um eine ausreichende Besonnung für solarenergetische Nutzungen zu gewährleisten.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Für das geplante Wohngebiet wird – mit Ausnahme des Bereiches mit dem in geschlossener Bauweise ausgeführten Wohn- und Geschäftshaus – eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, städtebaulich gesteuert und die Bebauungsstruktur des Bestandes weiterentwickelt werden.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster besitzen in der Regel eine Tiefe von 15,0 m und verlaufen streifenförmig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße. In einigen wenigen Bereichen, die eine besondere Grundstückssituation bzw. Bebauung aufweisen, werden die Baufenster den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst und in der Regel großzügiger gefasst. In den Bereichen, in denen das städtebauliche Konzept eine Straßenrandbebauung vorsieht, rücken die Baufenster bis auf einen Abstand von 3,0 m an die Verkehrsfläche heran.

Mit der festgesetzten Form und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs. Hierdurch werden größere Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Gebäudegestaltung und detaillierten Positionierung auf dem Baugrundstück.

5.3.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist für bestimmte Bauteile möglich, die für den Gesamteindruck eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung und Wirkung sind. Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist die o.a. Überschreitung allgemein zulässig

- für Treppenhäuser und Erker gegenüber der vorderen, straßenseitigen Baugrenze,
- für Vorbauten wie Balkone und Wintergärten gegenüber den seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient angesichts der begrenzten Tiefe der Baufenster einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude vorstehenden, untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der städtebaulich wichtige erschließungsseitige Gestaltungseindruck bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dabei haben gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, was insbesondere auch für den Seitenabstand gilt. Mit dem Abrücken dieser baulichen Anlagen soll die beengte bzw. erdrückende Wirkung, die von grenzständigen baulichen Anlagen auf den öffentlichen Straßenraum ausgeht, vermieden bzw. gemindert werden. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des quartiersinternen Kleinklimas festgesetzt, den seitlich frei zu lassenden Abstandsstreifen von Stellplätzen und Garagen zu begrünen oder die straßenseitigen Seitenwände von Garagen zu beranken.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW (z.B. ein kleines Gartenhäuschen, ein Kellerersatzraum, Geräteschuppen). Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten offenen Wohnquartiers gewährleistet. Darüber hinaus sollen hierdurch die abweisende Wirkung grenznaher Nebengebäude (meist mit geschlossenen Fassaden) zum öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u. a. auch Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoff-/Abfallsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, um bei der Anordnung dieser im allgemeinen und öffentlichen Interesse stehenden Anlagen ausreichend Flexibilität offen zu halten.

5.5. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1. Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherung der Erschließung der bestehenden und geplanten Baugrundstücke.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, dazu zählen Lage und Umfang von Straßenbanketten, begrünten Seitenbereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, soll der konkreten Fach- und Detailplanung überlassen bleiben. Die beabsichtigte Gliederung der Verkehrsflächen (vgl. Ziffer 4.4) wird im Bebauungsplan daher nicht festgesetzt sondern lediglich nachrichtlich dargestellt, um ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung zu schaffen, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen im Anschluss an dieses planungsrechtliche Verfahren einzugehen.

Verlauf und Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen folgen

- im westlichen Bereich den Parzellengrenzen der im Wesentlichen bereits realisierten Straßen,
- im östlichen Bereich den geänderten Planungszielen und dem daraus abgeleiteten aktuellen Erschließungskonzept, wobei die Haupteerschließungsstrasse sich wieder an der – zum Teil erschließungstechnisch vorbereiteten – Ursprungsplanung aus dem Jahre 2000 orientiert.

5.5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwegverbindung)

Die geplanten ca. 20 bis 25 m langen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der quartiersinternen Erschließung und den öffentlichen Grün- und Freiflächen werden jeweils durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert. Hiermit wird an diesen Stellen der motorisierte Verkehr ausgeschlossen, um Schleichverkehre zu vermeiden.

5.5.3. Zu- und Ausfahrtsverbot im Bereich des Kreisverkehrs

Im Bereich des geplanten Minikreisels, wo die Straße August-Macke-Allee in die Ostfelder Straße einmündet, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot zu den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die ausreichende Sicherstellung der gebotenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in tendenziell mit Unfallrisiken behafteten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen.

Das Zu- und Ausfahrtsverbot umfasst einen Radius von ca. 25 m, bezogen auf die Mitte des Kreisverkehrs, so dass das Flurstück 468 im Westen gerade noch von der Ostfelder Straße erschlossen werden kann. Das schmalere Baugrundstück westlich des Kreisels kann über den Wohnstichweg im Süden erschlossen werden.

5.6. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Anordnung der öffentlichen Grünflächen folgt den unter Ziffer 4.3 erläuterten Planungszielen des städtebaulichen Konzeptes. Die Flächen werden mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« versehen und sind dauerhaft zu begrünen. Die Zweckbestimmung umfasst darüber hinaus auch die Zulässigkeit folgender baulicher Anlagen:

- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Flächen für Spiel und Freizeit/Spielplätze,
- Wege für die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Wirtschaftswege),
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen (Geländemodellierung),
- offene Gräben und Mulden für die Niederschlagsentwässerung,
- Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Teile der öffentlichen Grünflächen stehen darüber hinaus in Verbindung mit der räumlich verorteten Festsetzung einer Wegeverbindung (vgl. Ziffer 5.9) sowie des Erhalts der Gehölzeinfriedung des Wasserbeckens im Südosten des Plangebietes (vgl. Ziffer 5.8.4). Art und Umfang der ansonsten innerhalb der Grünflächen beabsichtigten Fuß- und Radwege sowie möglichen Spielplätze/Spielflächen bleiben der späteren Fach- und Detailplanung vorbehalten und werden daher nicht zeichnerisch festgesetzt.

Für die im Nordosten festgesetzte Grünfläche, die als Pufferzone zwischen dem Baugebiet und dem nordöstlich vorhandenen Waldstück dient, gelten abweichende Bestimmungen. Um das Waldstück und dessen ökologische Qualität möglichst wenig durch bauliche Maßnahmen zu beeinträchtigen, wird eine 10 m breite Schutzzone festgelegt, innerhalb der – mit Ausnahme des verlegten Wirtschaftsweges – keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sind.

5.7. Fläche für die Landwirtschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 20 m breiter Streifen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dabei beinhaltet der Streifen auch den in der Örtlichkeit vorhandenen Wirtschaftsweg, der im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht gesichert ist (vgl. Ziffer 5.9). Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der heutigen Nutzung dieser Fläche. Gleichzeitig stellt diese Festsetzung gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht eine Rücknahme des Bruttobaulandes um ca. 0,25 ha und damit eine planungsrechtliche Rückführung in den Ausgangszustand vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 dar.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB)

5.8.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote fest, die im Einzelnen nachfolgend aufgeführt werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern, Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten, markanten und ökologisch wertvollen Gehölzbestand zu bewahren und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren.

5.8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Einzelbäume standortgerechter Laubgehölzarten anzupflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Ausbauplanung vorbehalten.

Mit dieser Festsetzung, die auf Basis des aktuellen städtebaulichen Konzeptes erfolgt, soll eine ökologische und gestalterische Mindestqualität innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden. Auf die Festsetzung bestimmter Standorte für die Anpflanzungen wird verzichtet, um ausreichend Spielräume für die nachfolgende Erschließungs- und Ausbauplanung offen zu halten und flexibel auf den Ausbau der Straßenräume und die detaillierte Anordnung der Bebauung und der Grundstückszufahrten reagieren zu können. Da es sich hier um die Bepflanzung öffentlicher Flächen handelt, ist die Festsetzung einer Artenliste zur Sicherung der Standorteignung der Gehölzarten entbehrlich.

5.8.3. Unversiegelte Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Diese Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad von Baugrundstücken unter Berücksichtigung ökologisch wertvoller Arten so weit wie möglich zu minimieren, um den durch bauliche Anlagen bedingten Eingriff in Boden und Naturhaushalt zu mindern.

5.8.4. Erhaltungsgebot von Gehölzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vor dem Hintergrund bestehender markanter und ökologisch wertvoller Gehölzbereiche im westlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung zum Erhalt

- der vorhandenen Baumreihe beidseitig entlang der Zufahrt zur Hofstelle Wigger,
- der vorhandenen hochstämmigen Gehölzeinfriedung des Wasserbeckens im Südosten des Plangebietes.

Mit dieser Festsetzung wird darüber hinaus das diesbezüglich bestehende Planungsrecht weiterhin fortgeschrieben.

5.9. Mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB)

5.9.1. Wirtschaftsweg am östlichen Plangebietsrand

Die im östlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Erschließung der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan mittels eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Eigentümer und Pächter der hierüber erschlossenen Flächen planungsrechtlich gesichert.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst darüber hinaus die Benutzung des Weges durch die Stadt Ennigerloh sowie durch die Öffentlichkeit, beispielsweise für Not- und Entsorgungsverkehre sowie als Teil des gebietsumspannenden Fuß- und Radwegenetzes.

Vor dem Hintergrund der Minimierung von Bodenversiegelungen im ökologisch sensiblen Übergangsbereich zum vorhandenen Waldstück im Nordosten bzw. zur offenen Agrarlandschaft im Osten wird die Breite des Wirtschaftsweges auf das verkehrstechnisch notwendige Maß von 3,50 m begrenzt. Darüber hinaus ist der Weg als Schotterweg oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Eine weitergehende Bodenversiegelung ist für die beabsichtigte Nutzung des Weges nicht erforderlich und würde daher dem ökologischen Ziel unangemessen entgegenstehen.

5.9.2. Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen

Im Bereich südlich des Elisabeth-Bücker-Weges wird für die Sicherung der Ver- und Entsorgung eine Leitungstrasse auf privaten Grundstücksflächen (hier: Flurstück 418) erforderlich, die über ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert wird. Die geplante Trassenführung wurde an die bestehende Grundstückssituation angepasst und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die Trassenführung erfolgt im unbebauten Seitenabstand zwischen Wohngebäude und östlicher Grundstücksgrenze. Die Trassenbreite von 3,0 m resultiert aus der erforderlichen Breite des Schutzstreifens der Leitungen.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Fläche die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

5.10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass entlang der Ostfelder Straße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« tags und nachts um 7 dB überschritten werden. Somit werden hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, -wälle) der städtebaulichen Situation und dem vorhandenen und weiterzuentwickelnden ländlichen Charakter nicht angemessen wären, werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Gebäudeseiten festgesetzt (vgl. Ziffer 9.2).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes an den von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten und damit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen.

Auf Basis der gemäß Anhang A der DIN 18005 ermittelten Außengeräuschpegel werden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Unter Zugrundelegung des Lärmpegelbereiches III können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen ist im Einzelfall die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen derzeit nicht exakt festgelegt werden. Die Mindestanforderungen orientieren sich daher an den ermittelten Außengeräuschpegeln in Verbindung mit den Bestimmungen der DIN 4109. Durch eine entsprechende Ausnahmeregelung im Bebauungsplan auf Basis des § 31 Abs. 1 BauGB soll einer konkretisierten Einzelfallbetrachtung Rechnung getragen werden.

Da die Lärmpegelbereiche I und II bei Neubauten, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unterliegen, allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und im Allgemeinen keine weiteren Anforderungen nach sich ziehen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, sind Bebauungsplanfestsetzungen in diesen Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.

5.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) oder Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 2,00 m parallel entlang der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden sind.

Diese für den Straßenbau technisch erforderlichen baulichen Anlagen resultieren aus den topografisch bedingten Niveauunterschieden zwischen Erschließungsanlagen und Baugrundstück. Ob und in welchem Umfang diese Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich werden, ergibt sich aus der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen. Vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass tendenziell die im Osten gelegenen Baugrundstücke die größten Niveauunterschiede zu den Erschließungsanlagen aufweisen werden.

Um die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche auf das verkehrlich notwendige Maß zu minimieren und einen unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, sind diese zukünftig unter der Grundstücksoberfläche liegenden baulichen Anlagen – üblicherweise handelt es sich hierbei um Böschungen, an die im Zuge der Herrichtung des Baugrundstückes plangleich angeschüttet wird – auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden. Für die Nutzung der Privatgrundstücke sind hiermit keine unzumutbaren Flächeneinbußen oder Nutzungseinschränkungen verbunden. Darüber hinaus dienen die baulichen Anlagen der technisch einwandfreien Erschließung des Wohngebietes und damit dem Interesse der Allgemeinheit wie auch der Anlieger.

6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Planungsziele

Ziel der Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen sowie des ruhenden Verkehrs in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Baugebietes, die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und die angemessene gestalterische Weiterentwicklung im Sinne der bereits realisierten Gebäudetypologie gewährleisten. Die Regelungen stellen eine Übernahme eines Teiles der bislang hier gültigen gestalterischen Vorgaben dar. Sie betreffen die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und die bereits realisierten Bereiche,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte wird hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen wie auch den individuellen, privaten Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2. Fassaden

Zu dem orts- und regionaltypischen Erscheinungsbild der Wohngebäude gehören traditionell vor allem Fassaden mit roten Ziegelsteinen, manchmal auch weiß geschlemmt, oder in neuerer Zeit Putzfassaden in heller bzw. weißer Farbgebung. Holzoberflächen wurden insbesondere bei Nebengebäuden verwendet.

Um sich in das orts- und regionaltypische Erscheinungsbild angemessen zu integrieren, sind die Außenwandflächen der baulichen Anlagen in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. »Weiß« umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Wintergärten sind von den Fassadenvorgaben ausgenommen, da für diese untergeordnete Gebäudeteile Glasfassaden typisch sind.

Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich in Fassadenmaterial und Farbgestaltung auszuführen.

6.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich. Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung orientieren sich an ortstypischen Materialien und Farbgebungen und sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geordneten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade hier im Ortsrandbereich im Übergang zur freien Landschaft verfügen Dächer über eine große Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen.

Die in der Festsetzung genannten Abweichungen berücksichtigen aktuelle Gestaltungsleitbilder und kostengünstige Konstruktionen für untergeordnete Bauteile. Darüber hinaus werden Anlagen, die den übergeordneten Belangen der Umsetzung der Klimaschutzziele und der Energieeinsparung dienen, von den gestalterischen Vorgaben ausgenommen.

6.4. Dachgauben

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zum Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten einer Dachseite darf in der Summe maximal 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine gestalterische Dominanz und »Überladung« der Dachflächen durch traditionell und typischerweise untergeordnete Bauteile vermieden, andererseits jedoch auch der möglichen Nutzung von Dachgeschossen, z.B. als Ressource für Wohnzwecke, Rechnung getragen werden.

6.5. Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen und ein grundsätzlich werthaltiger Eindruck auch für Nebengebäude gesichert. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

Souterrain- oder Tiefgaragen sind in Einfamilienhausgebieten unüblich und angesichts der zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht erforderlich. Der öffentliche Straßenraum in Einfamilienhausgebieten wird wesentlich auch aus der Fußgängerperspektive wahrgenommen. Zu- und Abfahrten für unterirdische Anlagen würden sich angesichts der schlechten Einsehbarkeit im Straßenraum und im Ortsbild negativ bemerkbar machen.

6.6. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstücksseite. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrünten Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«), welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß und der Beschränkung auf die straßenzugewandte Grundstücksseite auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes im Vorgartenbereich gewährleistet ist und darüber hinaus der seitliche Einblick in die Hausgärten verhindert werden kann.

Die Beschränkung von trennenden, massiv wirkenden hohen Mauern, Sichtblenden und Pergolen auf den wohnungsnahen Gartenbereich dient dem Nachbarschutz bei aneinander

gebauten Gebäuden, insbesondere was die Verschattung von Wohnräumen und die »erdrückende« Wirkung auf bei diesen Gebäudetypen in der Regel eher kleinen Hausgärten betrifft. Die Bepflanzung dient der Verbesserung des wohnungsnahen Mikroklimas.

6.7. Vorgärten / seitliche Abstandsstreifen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Dies gilt insbesondere auch für den im Bebauungsplan vorgegebenen seitlichen Abstandsstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer Garage bzw. einem Carport.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Begrünungsvorgaben dienen der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen, der positiv wirkenden Begrünung des öffentlichen Raumes sowie des verbesserten Mikroklimas im Bereich ansonsten versiegelnder Verkehrsflächen.

Darüber hinaus soll ausgeschlossen werden, dass Vorgärten – die grundsätzlich mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und daher einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen – nicht wohngebietsuntypisch oder flächenintensiv genutzt werden (wie z.B. als Lagerplatz oder Abstellfläche).

6.8. Stellplatznachweis

Die Landesbauordnung gibt vor, dass im Regelfall je Wohnung mindestens ein Stellplatz auf privatem Grund zu errichten ist. In der Praxis hat sich in Ennigerloh jedoch gezeigt, dass in Einfamilienhausgebieten, wo größere Haushaltsgrößen üblich sind, oftmals ein »Zuparken« der öffentlichen Straßen die unangenehme Folge dieser Regelung ist. Hierdurch entstehen nicht nur für die Anlieger Schwierigkeiten, mit dem Auto zu ihrem Grundstück zu kommen. Es besteht auch die Gefahr, dass im Notfall Rettungsverkehre nicht an ihren Einsatzort gelangen oder dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht die Grundstücke erreichen können und somit die Sicherheit und Entsorgung im Wohngebiet nicht gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen im Plangebiet verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Um den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu minimieren, ist es aus ökologischen Gründen auch möglich, die beiden erforderlichen Stellplätze pro Wohnung jeweils durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum (Zufahrt) vor der Garage nachzuweisen.

Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

6.9. Ausnahmeverbehalt

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, beispielsweise wenn

- die Regelung im konkreten Einzelfall zu einer unangemessenen Härte führen würde,
- die Regelung im konkreten Einzelfall nachweislich ihrer Begründung und Herleitung zuwider laufen würde,
- eine abweichende aber adäquate (gestalterische) Lösung im quartiersbezogenen Kontext gefunden wird, die dem Sinn nach der jeweiligen Festsetzungsbegründung und der Vorgabe zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild entspricht.

7. Umweltbelange

7.1. Rechtliche Situation

Bei der vorliegenden Planung, dem Bebauungsplan Nr. 56.1 »August-Macke-Allee (nördlicher Teil)«, handelt es sich um die 4. Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg«, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird (vgl. Ziffer 1.2).

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Dessen unbeschadet sind jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Diesbezüglich erfolgt unter Ziffer 7.2 eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen.

Darüber hinaus sind aufgrund der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) die artenschutzrechtlichen Belange in die Begründung einzustellen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine entsprechende Vorprüfung in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan (vgl. Ziffer 7.3).

Das vereinfachte Verfahren entbindet ebenfalls nicht von der Pflicht zu prüfen, inwieweit durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG entsprechend auszugleichen wäre (vgl. Ziffer 7.4).

7.2. Allgemeine Vorprüfung der Umweltbelange

7.2.1. Ziele und Methodik

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wird im Folgenden eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, um überschlägig zu prüfen, inwiefern

- sich die vorliegende städtebauliche Planung auf die im BauGB aufgeführten Umweltbelange auswirkt,
- das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG begründen würde.

Die allgemeine Vorprüfung erfolgt anhand der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchstabe a) bis i) aufgeführten Umweltbelangen:

- a) *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

7.2.2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i. d. R. um Waldgesellschaften. Auf den im Plangebiet vorherrschenden wechselfeuchten, häufig staunassen Pseudogleyen entspricht der artenreiche Eichen-Hainbuchenwald der potentiellen natürlichen Vegetation.

Reale Vegetation / Biotoptypen

Das ca. 6,0 ha große Plangebiet ist im Westen im Bereich des Elisabeth-Bücker-Weges durch die bereits realisierte Einfamilienhaus-Bebauung geprägt; die Hausgärten sind als Ziergärten mit Rasenflächen und wenigen, überwiegend fremdländischen Gehölzen ausgebildet. Insbesondere entlang der Ostenfelder Straße befinden sich noch einige unbebaute Grundstücke, die als ruderalisierte Fettwiesen zu charakterisieren sind. Am östlichen Rand des Wohngebietes ist ein Teil der Erschließung (August-Macke-Allee) bereits erstellt. Zwischen dieser Erschließung und dem Wald befindet sich eine ca. 0,6 ha große ruderalisierte Grünlandfläche, die befestigte Flächen (Erschließung) aufweist und an deren westlichen Rand Baumaterialien abgelagert werden.

Der Osten des Plangebietes wird überwiegend ackerbaulich genutzt und ist als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (vorwiegend Getreideanbau, ca. 2,2 ha) einzustufen. Die Ackerflächen werden von landwirtschaftlichen Wegen durchzogen, die in unterschiedlichem Maße befestigt sind. Der von Hof Wigger nach Osten verlaufende Weg ist asphaltiert. Der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg ist geschottert. Entlang der befestigten Wege sind zu den Ackerflächen hin schmale Säume als Grasstreifen ausgebildet.

Östlich des Hofes Wigger am Rand des Plangebietes befindet sich ein rechteckig angelegtes Wasserbecken, das am südlichen Rand eine Betonrampe aufweist und von einem weitgehend geschlossenen Gehölzstreifen aus bodenständigen Gehölzen gesäumt ist. Die gesamte Anlage ist von einem Stabgitterzaun umgeben.

Gehölzbestände kommen im Plangebiet nur in geringem Umfang vor und sind auf den Gehölzstreifen um das Wasserbecken, die Ahorn-Allee nördlich Hof Wigger sowie den schmalen, unterbrochenen Gehölzstreifen entlang der Ostenfelder Straße beschränkt.

Angrenzende Biotoptypen

Nördlich und westlich des Plangebietes schließt sich das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Ennigerloh an. Südwestlich des Plangebiets liegt der Hof Wigger, der einen großen

parkartigen Garten mit Teichanlage und altem Baumbestand aufweist. Vom Hofgelände führt eine befestigte Zufahrt zur Ostfelder Straße, die von einer Allee aus Rotem Spitz-Ahorn mit starkem Baumholz (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) gesäumt wird. Westlich des Hofes befindet sich eine kleine Grünlandfläche mit zwei Einzelbäumen, darunter eine alte Stiel-Eiche. Südlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich großflächige Landwirtschaftsflächen, die überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt werden. Unmittelbar südlich des Weges kommt eine alte Stiel-Eiche in der Feldflur vor. Im Nordosten des Plangebiets grenzt eine insgesamt fast 2 ha große Waldfläche an, die überwiegend aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit starkem Baumholz, untergeordnet aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) besteht.

Tiere

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Kartierungen vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 »Ostring Ennigerloh« wurden im Jahr 2007 Kartierungen von Amphibien, Reptilien, Vögeln und Fledermäusen für einen ca. 150 ha großen Landschaftsraum östlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« zwischen Ostfelder Straße und Oelder Straße durchgeführt (Numenius, 2007 und 2008; Dense & Lorenz, 2007). Das nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 grenzende Waldstück an der Ostfelder Straße sowie die östlich angrenzenden Ackerflächen sind demnach bei den faunistischen Kartierungen mit erfasst worden. Für das Waldstück an der Ostfelder Straße gelangen Nachweise von Waldkauz und Zauneidechse. Dagegen konnten für die östlich an den Bebauungsplan Nr. 56.1 grenzenden Ackerflächen keine planungsrelevanten Arten, wie etwa Rebhuhn oder Feldlerche als Leitarten der Felder, nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Straße) ist davon auszugehen, dass es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Tierarten nur um die typischen »Allerweltsarten« handelt, die nicht zu den gefährdeten oder streng geschützten Arten (»Planungsrelevante« Arten) gehören.

Schutzgebiete / schutzwürdige Biotope

Im Bereich des Vorhabens sind keine Schutzgebiete gem. §§ 20-23 LG NW (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 62 LG NW vorhanden. Innerhalb des Plangebiets kommen keine Biotopkatasterflächen und keine Biotopverbundflächen des LANUV vor. Der im Nordosten an den Geltungsbereich grenzende, an der Ostfelder Straße gelegene, ca. 2 ha große Waldbestand ist als Biotopkatasterfläche »Buchenbestand am östlichen Ortsrand von Ennigerloh« (BK-4114-0394) ausgewiesen. Das Gebiet stellt in der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft einen wertvollen Refugiallebensraum u. a. für Hecken- und Gebüschbrüter, Trittstein- und Vernetzungsbiotop, und kulturhistorisch bedeutsame Restgehölze dar.

Auswirkungen Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Wohnbauflächen wird eine ca. 2,2 ha große, intensiv ackerbaulich genutzte, strukturarme Fläche sowie ruderalisierte Fettwiesen (insgesamt ca. 1,3 ha) in Anspruch genommen, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Zu der Waldfläche an der Ostfelder Straße werden ausreichende Abstände eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen des lokal bedeutsamen Biotops einschließlich der 2007 vorgefundenen planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Waldkauz) zu erwarten sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf wertvolle Biotope zu erwarten sind. Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, sowie schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume (Biopokataster LANUV) sind weder direkt noch indirekt betroffen.

7.2.3. Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der Ennigerloher Platte (Nr. 541.34), die zum Kernmünsterland (Nr. 541) gehört (Geologischer Dienst NRW, Informationssystem Bodenkarte, CD 2005). Bei der Ennigerloher Platte handelt sich um ein relativ ausgedehntes, flachwelliges Gebiet, das von Schichtstufen umgeben und z. T. begrenzt ist, die teilweise recht steil zur Nachbarschaft abfallen (Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster, 1960).

Das Gelände des Plangebiets fällt von ca. 116 m ü. NN im Westen auf ca. 112 m ü. NN im Osten.

7.2.4. Boden

Gemäß Bodenkarte kommen im Plangebiet und dessen Umfeld Pseudogleye (Bodeneinheit S22) vor, die sich aus Kalkmergelstein mit lückenhafter, geringmächtiger Deckschicht aus Geschiebelehm entwickelt haben und als tonige Lehmböden ausgebildet sind. Südlich des Plangebiets findet sich kleinflächig südlich des Hofes Wigger eine Braunerde, z.T. Rendzina-Braunerde (Bodeneinheit B2), die als schwach steinige, tonige Lehmböden vorliegen. In der Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst NRW, Informationssystem Bodenkarte, CD 2005) werden diese Böden als »sehr schutzwürdig« (Stufe 2) hinsichtlich des Biotopentwicklungspotentials (flachgründige Felsböden) eingestuft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurden im Jahr 2000 Bodenuntersuchungen anhand von 9 Rammkernsondierungen (bis max. 2,50 m unter Geländeoberkante = GOK) und 6 Kernbohrungen (bis max. 5,0 m unter GOK) durchgeführt (conTerra, Geotechnischer Bericht, 2000). Dabei wurde folgende Schichtenfolge festgestellt: Unterhalb einer 0,1 bis 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht aus stark verwitterten und verlehnten, humosen Kreidemergeln stehen direkt verwitterte bis stark verwitterte Mergelsteine der Oberkreide (Beckumer Schichten) an. Die verfestigten Kreidemergel sind als kalkig gebundene, tonige bis stark tonige Schluffe mit wechselnden, zumeist aber nur schwach feinsandigen Anteilen zu bezeichnen. Die Verwitterungszone reicht bis in Tiefen zwischen 0,5 und 2 m u. GOK. In die Kreidemergel der Beckumer Schichten sind bereichsweise geringmächtige harte Bänke aus reineren Kalksteinen eingeschaltet, die erfahrungsgemäß keine durchgehenden Horizonte darstellen, sondern horizontal rasch auskeilen.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind die Bodenfunktionen durch die Einfamilienhaus-Bebauung im Bereich »Elisabeth-Bücker-Weg« mit Erschließung in weiten Teilen anthropogen überformt. Insbesondere hinsichtlich der Natürlichkeit ist eine erhebliche Vorbelastung

der Böden gegeben. Im östlichen Teil des Plangebiets sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen die Böden durch die intensive ackerbauliche Nutzung überprägt.

Es liegen keine Informationen vor, wonach innerhalb des Plangebiets Auffüllungen oder Anschüttungen vorgenommen wurden. Da das Plangebiet, soweit bekannt, immer landwirtschaftlich genutzt wurde, sind keine Altablagerungen/Altlasten zu erwarten.

Auswirkungen Schutzgut Boden

Durch die im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 1,5 ha ist davon auszugehen, dass die hier vorkommenden gewachsenen Böden dem Naturhaushalt mit all seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen sowie Filterfunktionen verloren gehen. Die schutzwürdigen Böden liegen außerhalb des Plangebiets und sind daher nicht betroffen.

7.2.5. Wasser

Bei den im Jahr 2000 vorgenommenen Bodenuntersuchungen wurden Grundwasserstände in einer Tiefe von 0,89 bis 3,19 m u. GOK festgestellt.

Die im Untergrund anstehenden Mergelsteine der Beckumer Schichten werden als Kluftwasserleiter mit recht unterschiedlicher Grundwasserführung beschrieben. Da die Grundwasserführung vom jeweiligen Auflockerungsgrad der Kreidemergelsteine abhängt, ist die Gebirgsdurchlässigkeit lokal äußerst unterschiedlich. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Kernbohrungen sind die im Untergrund anstehende Mergel- und Kalksteine zum Teil intensiv geklüftet. Zudem weist der während der Bohrarbeiten festgestellte Spülungsverlust auf größere zusammenhängende Kluftsysteme hin. Die in den Kernbohrungen ermittelten Ruherwasserstände repräsentieren den freien Grundwasserspiegel innerhalb der klüftigen Mergelsteine der Beckumer Schichten (conTerra, Geotechnischer Bericht, 2000).

Im Plangebiet bestehen keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete. Natürliche Fließ- und Stillgewässer kommen im Plangebiet und Umfeld nicht vor. Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein rechteckig angelegtes Wasserbecken, das am südlichen Rand eine Betonrampe aufweist.

Auswirkungen Schutzgut Wasser

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 1,5 ha verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser. Hiermit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt, wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über ein Trennsystem, welches im Bereich des Plangebietes kanalisiert ist, südlich der Hofstelle Wigger oberflächennah innerhalb der bereits angelegten Grünfläche verläuft und im Süden in ein Regenrückhaltebecken mündet. Abschließend wird das Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer (Merschbach) geleitet.

7.2.6. Klima / Luft

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk »Münsterland«, der durch kühle Sommer und relativ milde Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend der vorhandenen Nutzung den Klimatopen »Stadtrandklima« und »Freilandklima« zuzuordnen. Bereiche mit Stadtrandklima sind durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen gekennzeichnet. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen von einer nur geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen. Daher sind lufthygienische und bioklimatische Probleme hier selten.

Das Freilandklima entwickelt sich über land- und grünlandwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Aufgrund geringer Emissionen ist der Ausgleichsraum Freiland in der Lage, Luftschadstoffe durch Diffusion abzubauen und sorgt durch geringe Bodenrauigkeit für eine Verbesserung der Durchlüftung. Bedingt durch die nächtliche Abkühlung fällt die Kaltluftproduktion im Freiland in der Regel hoch aus, so dass Kaltluftabflüsse oder bodennahe Flurwindssysteme angetrieben werden können. Die ausgleichenden Funktionen werden bei einer ausreichend großen Fläche, geringen Emissionen sowie u.U. einer Unterstützung durch das Relief wirksam. Günstige Belüftungssituationen ergeben sich für Freiräume in Kuppen- oder Hanglagen.

Auswirkungen Schutzgut Luft und Klima

Durch die Anlage der Baugebiete gehen Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) verloren. Im Umfeld des Plangebiets bestehen jedoch ausgedehnte klimatische Ausgleichsflächen, so dass keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist. Darüber hinaus entstehen im Plangebiet Grünflächen sowie Gartenflächen, die klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

7.2.7. Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen. Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, die u. a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

7.2.8. Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Der westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 56.1 ist durch die Einfamilienhaus-Bebauung »Elisabeth-Bücker-Weg« mit Hausgärten gekennzeichnet. Der Südosten des Plangebiets ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und daher als offener Landschaftsraum zu charakterisieren. Von hier bestehen Blickbeziehungen in die weite Agrarlandschaft nach Süden und Osten. Der Gehölzstreifen um das Wasserbecken und eine alte Stiel-Eiche tragen in diesem Bereich zu einer Belebung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Auswirkungen Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der Bauflächen verändert sich der Landschaftscharakter der offenen landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Teil des Plangebietes. Die landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzbestände werden erhalten.

- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*

7.2.9. Naturschutzgebiete

Im Plangebiet und weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und keine europäischen Vogelschutzgebiete als Bestandteile des europaweiten Verbundes – Natura 2000.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*

7.2.10. Menschen – Wohnen und Wohnumfeld

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung sowohl hinsichtlich des Verkehrsaufkommens der nördlich angrenzenden Ostenfelder Straße (DTV ca. 2.600 Kfz) sowie der östlich angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen.

Die landwirtschaftstypischen Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken können, übersteigen jedoch nicht ein allgemeinübliches und in ländlich geprägten Ortslagen zumutbares Maß.

Die verkehrliche Vorbelastung der Ostenfelder Straße führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) vor der ersten Bauzeile um 7 dB(A). In den übrigen Bereichen werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Pegelwerte überschreiten jedoch nicht die gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohnnutzungen in Mischgebieten zulässigen Pegelwerte, so dass die Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen grundsätzlich gewahrt bleiben. Durch entsprechende Anordnung der Gebäude (wohnungsnahe Freiräume nach Südosten), Grundrissgestaltung (Anordnung der nicht zum dauernden Aufenthalt ge-

nutzten Räume nach Nordwesten zur Straße) und schalldämmende Ausführung der Gebäudeaußenhaut (wird im Regelfall im Rahmen der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt) können Schallimmissionen in den Wohnbereichen der Gebäude wirkungsvoll verringert werden.

Die Realisierung von rund 50 bis 60 neu hinzukommenden Wohneinheiten ist mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im geplanten Wohngebiet und daher mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz verbunden.

7.2.11. Menschen – Freizeit und Erholung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf Freizeit und Erholung, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege beibehalten werden und somit weiterhin für Erholungszwecke nutzbar sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

7.2.12. Kulturgüter

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Auch liegen keine sonstigen diesbezüglichen Informationen vor.

Da das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan ein entsprechender denkmalpflegerischer Hinweis aufgenommen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

7.2.13. Emissionen

Da die Planung ein aufgelockertes Wohngebiet für rund 50 bis 60 neu hinzukommende Einfamilienhäuser vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass planungsbedingt keine relevanten Emissionen entstehen.

7.2.14. Abfälle und Abwässer

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch einschlägige Gesetze und die örtlichen Satzungen geregelt. Besondere Abfälle, die über das normalerweise anfallende Maß hinausgehen, sind bei diesem Vorhaben nicht erkennbar.

- f) *Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

7.2.15. Energie

Bei der Errichtung der geplanten Wohngebäude sind die jeweils aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen.

Die geplante aufgelockerte, offene Bebauung in Form ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser lässt angesichts der geplanten Grundstücksgrößen und Gebäudeabständen keine Verschattungen von Gebäuden erwarten, die solarenergetische Nutzungen wesentlich beeinträchtigen könnten.

- g) *Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

7.2.16. Landschaftsplan, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgewiesen.

- h) *Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

7.2.17. Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keiner Schutzzone für die Luftqualität. Für eine erhöhte Luftschadstoffbelastung liegen keine Erkenntnisse vor.

- i) *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)*

7.2.18. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren – davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

7.2.19. Fazit

Um zu prüfen, inwieweit die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 56.1 zu Umweltauswirkungen führt, wurde die derzeitige Umweltsituation sowie die wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen anhand relevanter Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und bewertet.

Unter Berücksichtigung der in den vorangegangenen Kapiteln im Einzelnen aufgeführten Prüfergebnisse ist festzustellen, dass die vorliegende städtebauliche Planung keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die berührten Umweltbelange besitzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden unter Abwägung zwischen der derzeitigen Umweltsituation und planungsbedingter möglicher Beeinträchtigungen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausreichend berücksichtigt und gewahrt.

Die Planung begründet keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder UVPG NW erforderlich machen würde.

7.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro grünplan, Büro für Landschaftsplanung aus Dortmund, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bericht vom Dezember 2012).

Da keine faunistische Kartierung für das Plangebiet vorliegt, wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet. Das Fundortkataster des LANUV (LINFOS-Informationssystem) enthält keine Fundorte planungsrelevanter Arten für das Plangebiet oder dessen weiteres Umfeld. Im Weiteren wurden vorhandene faunistische Kartierungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 »Ostring Ennigerloh« aus dem Jahre 2007 für den Landschaftsraum östlich und südlich des Plangebietes durchgeführt wurden, mit in die Betrachtung einbezogen.

Darüber hinaus wurde das Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« des LANUV ausgewertet. Hier wird für jedes Messtischblatt (umfasst eine Fläche

von 100 qm) eine aktuelle Liste aller im Bereich des Messtischblattes nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erstellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte ein Abgleich zwischen der Artenliste, den Artbeschreibungen im Fachinformationssystem LANUV und anderen Quellen mit den örtlich vorhandenen Biotopstrukturen. Grundsätzlich können Arten, die eine enge Bindung an besondere Lebensvoraussetzungen haben, ausgeschlossen werden, wenn im Untersuchungsraum und Umfeld derartige Strukturen nicht ermittelt werden.

Anschließend wurden die möglichen Auswirkungen ermittelt, die eine Planungsrealisierung auf planungsrelevante Arten haben könnten. Zu prüfen war hierbei, ob baubedingte, anlagenbedingte oder betriebsbedingte Auswirkungen dazu führen können, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem war die Frage zu beantworten, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die Auswirkungsprognose und artenschutzrechtliche Einschätzung des Gutachters kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das Plangebiet liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebiets sind aufgrund fehlender Habitatbestandteile sowie Störungen der angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Straße) auch sehr unwahrscheinlich.

Für das unmittelbar angrenzende Waldstück an der Ostfelder Straße liegen aus dem Jahr 2007 Nachweise von Waldkauz und Zauneidechse vor. Das Waldstück wird von der Planung nicht berührt; zum Waldrand wird ein ausreichender Abstand zu den Baugrundstücken eingehalten, so dass der Verbotstatbestand der Verletzung und Tötung von Tieren sowie der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht erfüllt wird.

Im Bereich der Gehöftanlage Wigger sind Brutvorkommen der Vogelarten dörflicher Siedlungen wie Mehl- und Rauchschnalze und Schleiereule nicht ausgeschlossen. Die Gehöftanlage wird von der Planung nicht berührt, so dass keine Brutplätze betroffen sind und der Verbotstatbestand der Verletzung und Tötung von Tieren (BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1) nicht gegeben ist.

Der Tatbestand der Störung (erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 2) kann sich im Gegensatz zur Tötung auch auf das nicht unmittelbar vom Eingriff betroffenen Umfeld auswirken. Akustische und optische Störwirkungen können daher bau- oder betriebsbedingt auftreten. Allerdings ist die Empfindlichkeit der o. g. Arten auf akustische und optische Störreize als eher gering einzustufen. Die oben genannten Arten treten als Brutvögel innerhalb des menschlichen Siedlungsraumes auf.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist auszuschließen, da weder Gebäude noch Gehölzbestände, die als

Quartier für Fledermäuse bzw. Brutplatz für Vögel dienen können, von der Planung betroffen sind.

Der Verlust an Ackerfläche ist mit einer Verringerung der Nahrungsflächen für den im Waldchen brütenden Waldkauz sowie für die möglicherweise im Bereich der Hofgebäude Wigger brütenden Vogelarten Mehl- und Rauchschnalze und Schleiereule verbunden. Da südöstlich des Plangebiets ausreichende und geeignete Strukturen als Jagdgebiet vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der Jagdhabitate in räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bauleitplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen ausgelöst werden.

7.4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG entsprechend auszugleichen wäre. Hierbei wird die Ist-Situation mit dem gemäß Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft verglichen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße bildet.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« abschnittsweise zu entwickeln und dabei am östlichen Plangebietsrand einen Teilbereich aus der Entwicklungsmaßnahme herauszunehmen. Der Bebauungsplan Nr. 56.1 »August-Macke-Allee (nördlicher Teil)« stellt die Änderungsplanung für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 dar. Der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 ist im Wesentlichen bereits realisiert, was in Teilbereichen auch diese Änderungsplanung betrifft. Vor diesem Hintergrund der beschriebenen Planungs- und Realisierungshistorie wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst, dabei jeden Entwicklungsstand der städtebaulichen Gesamtplanung bis hin zu dieser Änderungsplanung betrachtet und die realisierten Flächen entsprechend berücksichtigt.

Bei der stufenweisen Bilanzierung gilt es zu überprüfen, ob die bereits realisierten Grün- und Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« ausreichen, um die Eingriffe durch die bereits realisierten Bauflächen (B-Plan Nr. 48) und aktuell geplanten Bauflächen (B-Plan Nr. 56.1) zu kompensieren.

Die Codierung und Bewertung der Biotoptypen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung richten sich sowohl im Bestand wie auch in der Planung nach dem aktuellen Warendorfer Modell (neue Fassung 2012). Bei der Bezeichnung und Bewertung der Biotoptypen der beiden Bewertungsverfahren haben sich in Hinblick auf die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zwischen dem Stand 1996 und 2012 jeweils nur geringfügige Änderungen ergeben.

Bei der Festlegung des Ausgangszustandes wird die Bestandserhebung aus dem Jahre 2000 herangezogen. Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 48, in dem noch keine Baugebiete und Grünflächen realisiert wurden, wird diese mit dem aktuell ermittelten Biotoptypenbestand abgeglichen.

Der Planungszustand geht für die bereits realisierten Wohngebiete und Grünflächen von der heute gebauten Situation aus. Ansonsten wird die vollständige Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Planung in Ansatz gebracht.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die auf der jeweiligen Fläche vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen bestimmt und ihre jeweiligen Flächenanteile ermittelt. Die jeweils ermittelte Quadratmeterzahl wird anschließend mit dem zugehörigen Wertfaktor aus der Biotoptypenwertliste des Kreises Warendorf für den angegebenen Biototyp multipliziert. Das Produkt entspricht dem Biotopwert des betreffenden Biototyps.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt im vorliegenden Fall eine Biotopwertdifferenz von + 1.300 Punkten. Das bedeutet, dass der durch die bereits realisierten und im Norden noch geplanten Wohngebiete hervorgerufene Eingriff durch die bereits realisierten Grün- und Ausgleichsflächen in sich ausgeglichen ist bzw. dass ein Überschuss von 1.300 Punkten für die Entwicklung des verbleibenden Teiles des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« zur Verfügung steht.

7.5. Bodenlagernde Rückstände

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder bodenlagernde Kampfmittel sind nicht bekannt. Gleichwohl ist im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen eine entsprechende Vorsicht geboten.

8. Verkehrssituation

8.1. Verkehrssituation im Nordosten von Ennigerloh-Mitte

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Ostfelder Straße in Höhe der Einmündungen Clara-Schumann-Straße und Bernhardstraße. Über die Ostfelder Straße ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei der Ostfelder Straße handelt es sich um eine Hauptsammelstraße, die das Zentrum von Ennigerloh (Bürgermeister-Hirschmann-Ring) mit dem kleinen Ortsteil Ostfelde verbindet. Für den nordöstlichen wohngeprägten Bereich von Ennigerloh-Mitte besitzt die Ostfelder Straße die zentrale verkehrliche Samelfunktion.

Ca. 700 m östlich des Plangebietes befindet sich an der Ostfelder Straße ein als Kreisverkehr ausgebauter Knotenpunkt, an den von Norden der vor wenigen Jahren realisierte Nordring anbindet. Der Ringstraße soll zukünftig nach Süden hin fortgesetzt werden, um die Verkehrssituation im Zentrum und in den zentrumsnahen Verkehrsradien weiter zu entlasten. Das planungsrechtliche Verfahren für das nächste Teilstück Ostring, der ca. 250-300 m östlich am Plangebiet vorbeiführen wird, wurde im Jahr 2012 abgeschlossen.

Nach Fertigstellung des Nordrings wurde die bisherige Klassifizierung der Ostfelder Straße als K2 im Bereich zwischen dem Kreisverkehr und dem Zentrum aufgehoben und auf die Ringstraße übertragen. Nach Freigabe des Nordrings wurde eine spürbare Verkehrsentslastung auf der Ostfelder Straße erkennbar.

Um die aktuelle Verkehrssituation sicher und belastbar in dem Planverfahren berücksichtigen zu können wurde in der Zeit vom 06.12. bis 13.12.2012 auf der Ostfelder Straße in Höhe des Plangebietes eine automatisierte Verkehrszählung durchgeführt. Hierbei wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.594 Kfz mit einem Schwerlast-Anteil von 4,95 % ermittelt.

8.2. ÖPNV-Situation

Das Plangebiet ist über Buslinien, die entlang der Ostfelder Straße verkehren, an das ÖPNV-Netz der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle »Clara-Schumann-Straße« befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes.

Die Buslinie R61 verbindet das Plangebiet werktäglich im stündlichen Takt mit Ennigerloh-Mitte und Beckum, Busbahnhof. Die TaxiBus-Linie T46 verbindet bei Bedarf im stündlichen Takt Ennigerloh-Markt und Ostfelde.

Darüber hinaus wird die Haltestelle »Clara-Schumann-Straße« regelmäßig von den Schulbusverkehren der Linien 463 und 361 bedient, welche an den Schultagen die direkte Verbindung zur Realschule Ennigerloh sowie zum Gymnasium in Beckum jeweils vormittags und mittags sicherstellen.

9. Immissionen

9.1. Landwirtschaftstypische Immissionen

Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können landwirtschaftstypische Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen auf das geplante Wohngebiet einwirken, während der Saisonarbeiten auch innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten. Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und der allgemein ländlichen Prägung der Ortslage Ennigerloh sind die zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen als zumutbar zu betrachten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist dadurch nicht zu erwarten.

9.2. Schallimmissionen

9.2.1. Geräuschemissionen durch Straßenverkehr

Auf die geplante Wohnnutzung wirken Geräuschemissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der Osterfelder Straße erzeugt werden. Laut Verkehrszählung vom Dezember 2012 liegt die Verkehrsstärke bei aufgerundet ca. 2.600 Kfz pro 24 Stunden, gemessen im Wochenmittel. Der Schwerlastanteil beträgt rd. 4,6 % (vgl. Ziffer 8.1).

Die Prognosebetrachtung der Verkehrsentwicklung nach Fertigstellung des Ostringes durch die Ingenieurgesellschaft nts zeigt eine deutliche Verkehrsentslastung um rund 1/3 für die Osterfelder Straße auf. Das Bebauungsplanverfahren für den Ostring wurde 2011 abgeschlossen. Zur Zeit ist noch nicht geklärt, wann die Realisierung des Ostringes erfolgt. Langfristig ist jedoch gemäß Verkehrsentwicklungsplan die deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung im innerörtlichen Abschnitt der Osterfelder Straße beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund wurden in Hinblick auf eine zukünftige Verkehrsbelastung die aktuellen Zählergebnisse der Osterfelder Straße weder mit einem Auf- noch mit einem Abschlag versehen.

Für Bauleitplanverfahren gibt es keine normativen Geräuschemissionsgrenzwerte. Im Rahmen der Abwägung sind die diesbezüglichen Regeln und Verordnungswerke jedoch zur Kenntnis zu nehmen. Die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Straßenverkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die beim Bau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss und Grenzwerte für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vorgibt. Für Mischgebiete betragen diese Werte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Vom Grundsatz her ist bis zu den Mischgebietswerten der 16. BImSchV die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit die Werte den Anforderungen des Baugesetzbuches nach gesunden Wohnverhältnissen entsprechen. Diese Grenzwerte sind also geeignete Anhaltspunkte für die Ermittlung von Zumutbarkeitsschwellen.

Bei freier Schallausbreitung wird gemäß dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen im Anhang A der DIN 18005 in ca. 13 m Abstand von der Fahrbahnmitte ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts erreicht. Der Abstand bezieht sich auf die Baugrenze der ersten Bauzeile entlang der Ostenfelder Straße. Dort werden somit die o.a. Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten und um 7 dB überschritten. Mit ca. 45 m Abstand ist die zweite Bauzeile geplant, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dort bei freier Schallausbreitung tags wie nachts gerade noch eingehalten. Darüber hinaus wirken die Gebäude der ersten Bauzeile, sobald sie erstellt sind, als Schallschirm für die dahinter liegende Bebauung.

Das Plangebiet kann also, da die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an der Ostenfelder Straße überschritten werden, nicht ohne weiteres für eine Wohnnutzung entwickelt werden, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde. Gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch gesichert, da die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohnnutzungen eingehalten werden.

Hinsichtlich der im Anhang A der DIN 18005 verwendeten Standardeingangsdaten für die grafische Ermittlung der Pegelwerte ist anzumerken, dass dort für die Straßenklasse Gemeinde- (Stadt-)straßen von einem Schwerverkehrsanteil von tagsüber 10 % und nachts 3 % sowie einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h ausgegangen wurde. Tatsächlich wurde bei der aktuellen Zählung auf der Ostenfelder Straße ein Schwerverkehrsanteil von rd. 4,6 % im Tagesdurchschnitt ermittelt. Die ausgewiesene Höchstgeschwindigkeit beträgt im Bereich des Plangebietes 50 km/h. Der geplante Minikreisverkehr sorgt für eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung. Die tatsächlich wirksamen Beurteilungspegel dürften daher die grafisch ermittelten Pegelwerte unterschreiten.

9.2.2. Vor- und Nachteile verschiedener Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet soll für Wohnzwecke entwickelt werden. Es arrondiert den Siedlungskörper Ennigerlohs und ist aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung für eine andere, weniger schutzbedürftige Nutzung, wie etwa eine gewerbliche Nutzung, nicht geeignet. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde wurde auch durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bekräftigt und planungsrechtlich vorbereitet. Daher ist zu untersuchen, ob durch geeignete Maßnahmen die Geräuschbelastung im Plangebiet gemindert werden kann, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.

Aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles soll hier nicht zur Anwendung kommen. Zum einen wäre dies aus stadtgestalterischen Gründen innerhalb des eher ländlich geprägten Ortskörpers von Ennigerloh unverhältnismäßig und würde das Ortsbild in unzumutbarer Form negativ beeinträchtigen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet am Ortseingang. Die beiderseits der Ostenfelder Straße gelegene Bebauung soll für den Straßenverkehr wahrnehmbar bleiben und den Ortseingang sowie die bebaute Ortslage, die maximal mit Tempo 50 passiert werden darf, deutlich markieren und prägen. Diesem Ziel, eine stadtgestalterisch wie verkehrlich angemessene Ortseingangssituation zu

schaffen, die zugleich den Autofahrer veranlasst, langsamer zu fahren, dient auch die Errichtung des für die Erschließung des Wohngebietes geplanten Minikreisels.

Wirtschaftlich stünde der Aufwand für aktiven Lärmschutz nicht im Verhältnis zum erreichbaren Ziel, da Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten, südöstlichen Seite angelegt werden können und lediglich die 1. Bauzeile innerhalb eines kritischen Lärmpegelbereichs liegt. Auch wäre – durch die Lage des Minikreisels – für den Schutz der drei nordöstlich hiervon gelegenen Baugrundstücke ein völlig unverhältnismäßig hoher Aufwand für aktiven Lärmschutz erforderlich. Gleiches gilt auch für die südwestlich des Kreisels gelegene Bauzeile, da sich hier Zufahrten zu der parallel verlaufenden bestehenden Anliegerstraße befinden.

Da aktiver Schallschutz aus den vorgenannten Gründen hier nicht in Frage kommt, werden für die betroffenen Gebäude der 1. Bauzeile entlang der Ostenfelder Straße passive Schallschutzmaßnahmen in Form entsprechender schalldämmender Anforderungen an die betroffenen Gebäudeseiten erforderlich. Die straßenabgewandten, nach Südosten ausgerichteten Gartenseiten befinden sich im »Schallschatten« der Gebäude, so dass hier keine besonderen Anforderungen zu stellen sind.

9.2.3. Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach dem Verfahren der DIN 4109, Abschnitt 5 »Schutz gegen Außenlärm« zu bestimmen. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile – Außenwände, Fenster und Dachflächen – sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt.

Für die Bestimmung der »maßgeblichen Außenlärmpegel« nach DIN 4109 sind zu dem gemäß Anhang A der DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel 3 dB(A) hinzu zu addieren. Als Bezugsgröße gilt nach DIN 4109 einheitlich der Beurteilungspegel für den Tageszeitraum, unabhängig davon, ob der Tages- oder der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Der »maßgeblichen Außenlärmpegel« nach DIN 4109 beträgt vor der Fassade der 1. Bauzeile somit $62 \text{ dB(A)} + 3 \text{ dB(A)} = 65 \text{ dB(A)}$, was zu einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III führt.

Die Anforderung an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird in Tabelle 8 der DIN 4109 im Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$ festgelegt.

Aufgrund der zunehmend höheren Anforderungen, welche die Energieeinsparverordnung (EnEV) an Wohngebäude stellt, wie. z.B. die Dichtigkeit der Gebäude sowie die in diesem Zusammenhang absehbar erforderlich werdende kontrollierte Be- und Entlüftung von Wohngebäuden, wird das im Lärmpegelbereich III erforderliche Schalldämmmaß der Außenhaut im Regelfall ohne wesentliche Zusatzanforderungen erreicht – bei gleichzeitig hygienischen Luftverhältnissen in den Gebäuden.

Unter der Annahme einer für Einfamilienhäuser ortsüblichen massiven Bauweise und üblichen Raum- und Fenstergrößen liegen z.B. die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster nach Richtlinie VDI 2719 »Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen« in den Schallschutzklassen 2 bis 3 (SSK 2 – 3 mit $R'_w = 30 - 39$ dB).

Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass bei üblicher Bauweise (z. B. Massiv- oder Leichtbauweise mit handelsüblicher Wärmeschutzverglasung, die der Energieeinsparverordnung genügt) die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB – und damit die Anforderungen gemäß der Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109 – ohne gesonderte Schallschutzmaßnahmen im ganzen Baugebiet erreicht werden.

9.2.4. Hinweise zu schalltechnisch wirksamen Fenstern

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine »Stoßbelüftung« oder eine »indirekte Lüftung« über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind.

Deshalb wird empfohlen, bei Fenstern von zum Schlafen genutzten Räumen, die an lärmbeeinträchtigten Gebäudeseiten liegen, zur Be- und Entlüftung entsprechend schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Beim Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird.

Konstruktive Hinweise können der VDI 2719 »Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen«, Ausgabe August 1987, und der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) entnommen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung kann ausgehend von den bereits vorhandenen Leitungen im Plangebiet das Leitungsnetz entsprechend erweitert und ergänzt werden.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der gutachterlich ermittelten geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet (vgl. Geotechnischer Bericht der conTerra GmbH, Greven, vom 29.04.2000) wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Stattdessen soll das Niederschlagswasser in ein ortsnahe Gewässer eingeleitet werden. Das Entwässerungskonzept der Ursprungsplanung sah bereits ein entsprechendes Entwässerungskonzept im Trennsystem vor, das in Teilen bereits realisiert wurde.

Die Schmutzwasserkanäle werden an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Ostfelder Straße angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt zur Kläranlage Ennigerloh.

Der weitaus überwiegende Teil des Niederschlagswassers wird unter Ausnutzung der topografischen Situation im freien Gefälle über Regenwasserkanäle in ein offenes Grabensystem geleitet, das sich im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche befindet. Teile der Kanalisation wie auch das Grabensystem sind bereits hergestellt. Über das Grabensystem wird das Niederschlagswasser unter Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten im freien Gefälle in das vorhandene Regenrückhaltebecken südlich der Grünfläche geführt, bevor es dann in Richtung Mersbach weitergeleitet wird.

In einem kleinen Teilbereich im Norden unmittelbar an der Ostfelder Straße wird das Niederschlagswasser über die Kanäle in der Ostfelder Straße abgeleitet.

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

Bereits im Zuge der Teilrealisierung der Vorgängerplanung wurden im Bereich des Plangebietes Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und eine Trafostation errichtet. Die Trassierung der Leitungen orientierte sich an den seinerzeit geplanten und teilweise realisierten Straßenverläufen. Im Wesentlichen übernimmt die vorliegende städtebauliche Planung in den realisierten Bereichen die seinerzeit geplanten Straßentrassen. Sofern vorhandene oder geplante Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes dienen, nicht innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden sie entweder auf Kosten des Verursachers verlegt oder mit einem Leitungsrecht entsprechend gesichert.

11. Realisierung

11.1. Verkehrsanbindung / Kreisverkehr

Die Planung und Ausführung der Anbindung an die Ostfelder Straße in Form des geplanten Minikreisverkehrs ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger frühzeitig abzustimmen.

11.2. Bodenordnung

Die neugeordneten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

11.3. Spielflächen / Spielplatz

Mit Ausnahme des Schutzbereiches für das Waldstück im Nordosten besteht grundsätzlich überall innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen die Möglichkeit, im Bedarfsfalle eine Spielfläche oder einen Spielplatz anzulegen. Innerhalb des Grünstreifens am südlichen Rand des Plangebietes stehen hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 48 ist ein Spielplatz in der zentralen öffentlichen Grünfläche südlich der Hofstelle Wigger ausgewiesen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

11.4. Städtebaulicher Vertrag / Kosten

Die bauliche Weiterentwicklung des 1. Bauabschnittes soll in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Ennigerloh und einer zu diesen Zwecken gegründeten privaten Grundstücksentwicklungsgesellschaft erfolgen.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe der Erschließungs- und Grünanlagen, die Anlage von Spielflächen sowie zur Aufteilung von Kosten wird gemäß § 11 BauGB zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ennigerloh und der privaten Grundstücksentwicklungsgesellschaft abgeschlossen.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 6,04 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4,28 ha	rd. 70,9 %
davon unbebaut:	ca. 3,30 ha	
bebaut:	ca. 0,98 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,90 ha	rd. 14,9 %
davon Planung:	ca. 0,54 ha	
Bestand:	ca. 0,36 ha	
Versorgungsfläche:	ca. 0,01 ha	rd. 0,1 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,45 ha	rd. 7,4 %
Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 0,40 ha	rd. 6,7 %