

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 41 "Kürzelbach/Kötter"
der Gemeinde Ense im Ortsteil Bremen/Parsit

5. Änderung

Soest, im März 2000



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 "Kürzelbach/Kötter" der Gemeinde Ense im Ortsteil Bremen/Parsit und erweitert gleichzeitig den Planbereich um ca. 12,0 m nach Nordwesten. Die Grenzen der og. Änderung verlaufen entlang der Produktionshallen der Fa. Kettler im Nordwesten, der Landesstrasse L 732 (Neheimer Strasse) im Nordosten, der Grundstücksgrenzen des Wohngebietes im Südosten und des Kürzelbaches im Südwesten.

Die genaue Lage ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

2. Ursachen, Art und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 und die 2. Änderung des Plans aus dem Jahre 1990 sowie die 3. (vereinfachte) und 4. (vereinfachte) Änderung sieht für den og. Bereich eine Nutzung als eingegrünte Stellplatzfläche und öffentliche Grünfläche vor. Diese Planungsabsichten wurden in den zurückliegenden Jahren jedoch nicht in der festgesetzten Form realisiert. So wurde lediglich eine kleine Fläche gegenüber den Hallen der Fa. Kettler und entlang des Erschließungsweges als unbefestigter Parkplatz genutzt, während die übrige südliche Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen blieb. Besonders die ungeordnete Entwicklung der Stellplätze führte in letzter Zeit aber immer wieder zu Problemen beim Anlieferverkehr und Wendemanövern der LKW. Die Fa. Kettler ist nun aber, nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen, daran interessiert, für den og. Bereich die städtebaulichen Vorgaben sowie die in der Praxis a. d. Ort anfallenden täglichen Arbeitsabläufe koordinierend in ein Planungskonzept einzubinden. Die Gemeinde Ense unterstützt dieses Ansinnen und darum soll mit der fünften Änderung des og. Bebauungsplans eine für alle Beteiligten konstruktive, sinnvolle planerische Lösung erreicht werden. Nach umfassender Informationsgewinnung mit u. a. Vorabbeteiligung der Firmenvertreter, des Staatlichen Umweltamtes, Gutachterberatung zum Immissionsschutz entstand die og. Bebauungsplanänderung mit dem nachfolgendem Inhalt.

Die verkehrliche Erschließung für die Fa. Kettler und die sich nach Südwesten anschließende Fa. Pauli (außerhalb des Plangebiets) erfolgt z. Z. über einen Gemeindeweg, der in einem Abstand von ca. 6,0 m entlang der Gebäude verläuft. Damit in Zukunft die Anlieferung und das Abholen der Ware sowie das Befahren für den Durchgangsverkehr zur Fa. Pauli konfliktfrei erfolgen kann, ist es notwendig, eine neue 8,0 m breite Erschließungsstraße gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB in einem Abstand von ca. 27,0 m zu den Gebäuden zu bauen. Wendeanlagen sind in diesem Straßenabschnitt nicht notwendig, da die neue Erschließungsstraße auf das Gelände der Fa. Pauli führt, wo für den Anlieferverkehr ausreichender Platz für Wendemanöver besteht. Der Anlieferverkehr für die Fa.

Kettler hat die Möglichkeit, innerhalb der nicht überbaubaren Fläche nördlich der Be- und Entladestation zu wenden. Dies ist gleichzeitig verbunden mit einer Neuorganisation des Betriebsablaufs der Fa. Kettler für den Lieferverkehr, der über eine bauliche Erweiterung innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO mit der ausschließlichen Nutzungseinschränkung Be- und Entladestation mit max. 800 qm Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO sowie einer Höhenbegrenzung der Baulichen Anlagen auf max. 200 m ü.N.N. gem. § 16 BauNVO und genügendem davorliegenden Stauraum erfolgen soll. Der bestehende Gemeindeweg wird danach aufgehoben.

Nach Südosten schließt sich eine für ca. 260 PKW ausgelegte eingezäunte Stellplatzfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB an, die durch einen 10,0 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB von der L 732 abgetrennt wird, sodass weitere Zufahrten nicht möglich sind. Anschließend wird der Bereich zwischen den Stellplätzen mit den Zufahrten sowie der Wohnbebauung im Südosten und der Fläche, die bis zum Kürzelbach im Südwesten reicht, ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher festgesetzt, die durch einen Erdwall innerhalb einer Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB modelliert wird.

Die damaligen ausgewiesenen Festsetzungen und Gestaltungen entsprechen zwar den Planungsabsichten des ursprünglichen Bebauungsplans und seinen Planänderungen, sind aber durch die nach heutigen Gesichtspunkten veränderten Anforderungen nicht mehr daraus zu realisieren und bedürfen daher der og. Bebauungsplanänderung.

3. Eingriffsregelung

Bei der Bewertung des Eingriffs i. S. v. § 1a BauGB sind folgende Auswirkungen der Planung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

Der Änderungsbereich mit seinen neuen Festsetzungen erstreckt sich über ein Gebiet, dass einmal im Norden durch den ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze mit Rand- und Baumeingrünungen und zum anderen im Süden durch die 2. Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzten Stellplatzflächen, nicht überbaubaren Flächen und Anpflanzflächen wurden nicht in der planeigenen Form umgesetzt, sondern stellen sich in der Örtlichkeit als tlw. versiegelte (Gemeindeweg) oder als wassergebundene Schotterdecken dar. Der südliche Bereich mit der Grünfläche wurde auch nie realisiert und behielt bis heute seine Funktion als landwirtschaftliche Fläche bei. Die 5. Änderung mit seinen Festsetzungen über die (tlw.) Versiegelungen (Straße, (nicht) überbaubare und Stellplatzfläche) sowie die naturprägenden Festsetzungen (Anpflanzfläche und ein Baum pro fünf

Stellplätze) ordnet diese Flächen neu, ohne jedoch die Ökobilanz aus der bestehenden Planung, wenn man eine Grünfläche zugrunde legt, gravierend zu verändern. Festhalten muss man demnach letztendlich, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand mit der Ackerfläche eine erhebliche Verbesserung eintritt und eine Aufwertung des Gebietes erfolgt (s. Bilanzierung).

4. Immissionschutz

Im Vorfeld der Planung wurde das Ing.-Büro Dr. Ing. Beckenbauer, Bielefeld, beteiligt, dass über die Immissionsbelastungen durch die Stellplatzanlage auf die angrenzenden WA- und MI-Gebiete ein Gutachten erstellte. Hierin wird klargestellt, dass bei Einhaltung der Stellplatzbelegung in der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00Uhr die Immissionsbelastungen für das WA-Gebiet zu keiner Zeit den Richtwert nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55dB (MI-Gebiet 60dB) überschreiten. Die Einhaltung der Stellplatzbelegung in der og. Zeit wird dabei als Auflage in der baurechtlichen Genehmigung geregelt, zu der sich die Fa. Kettler im Vorfeld der Planung verpflichtet hatte. Damit jedoch auch die Anregungen der Anlieger, wie schon im Bebauungsplanverfahren zum B-Plan Nr. 64 in den Plan einfließen, sollen durch eine Aufschüttung, in Form eines begrünten Erdwalls, die Immissionen noch weiter gesenkt werden bei gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung des Geländes.

Wasserwirtschaft

c) Niederschlagswasser

Überschüssiges Niederschlagswasser der Stellplätze kann in den unmittelbar am Plangebietsrand verlaufenden Kürzelbach eingeleitet werden. Eine Einleitungserlaubnis mit Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweis:

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Echthausen. Das Errichten, Erweitern und Betreiben von gewerblichen Anlagen ist gem. § 3 I a der Schutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Einwirkungen auf das Grundwasser sowie Grundwasserentnahmen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung
 Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
 Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
 für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Kürzelbach/Kötter", 5. Änd. der Gemeinde Ense im Ortsteil Bremen/Parsit

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	3.1	Acker lt. Bestand	7500	2		2	15000
Gesamtflächenwert A							15000

	4.5	Grünfläche lt. B-Plan	7500	3		3	22500
Gesamtflächenwert A							22500

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(Lt. Biotoptypenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotoptypenliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Straßenabschnitt	250		0		0	0
	1.1	Stellplatzfläche (netto)	2510		0		0	0
	8.1	Anpflanzungen auf Wall und an Straße	4020		6	0,8	4,8	19296
	8.2	18 Bäume auf Stellplatzfl.	720		6	0,8	4,8	3456
Gesamtflächenwert B			7500					22752

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	Gegenüber Bestand Gegenüber Planung alt	+7752 +252
--	--	-----------------------------