

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
beglaubigt



Ense, den 11.7.84
Der Gemeindevorstand
J. R. [Signature]

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 " O S T F E L D "
IN DER GEMARKUNG LÜTTRINGEN DER GEMEINDE ENSE
gemäß § 9 (8) BBauG

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.45 " Ostfeld " liegt nördlich der Bebauung der Straße "Osterbusch" . Westlich wird der Planbereich durch die Bebauung "Auf der Vöhde" begrenzt. Die Nordgrenze bildet der Wirtschaftsweg. Die Begrenzung nach Osten bilden die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Lüttringen Flur 1 Flurstück 380 und Flur 2 Flurstück 217.

2. ENTWICKLUNG AUS DEN ÜBERGEORDNETEN PLANWERKEN

Der Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Soest - Lippstadt in der Fassung von 1975 sieht in dem Ortsteil Lüttringen eine Ortschaft ohne wesentliche Veränderung ihrer Siedlungsbereiche vor.
Der Flächennutzungsplan , im September 1976 vom Regierungspräsidenten genehmigt und im April 1978 wirksam geworden, berücksichtigt die im GEP festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im Flächennutzungsplan wurden für Lüttringen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie die Abrundungsflächen , die der natürlichen Eigenentwicklung des Ortes entsprechen, dargestellt. Das Plangebiet ist kleiner als die im FNP ausgewiesene Fläche. Parallel zu dieser Bebauungsaufstellung erfolgt die 6. Änderung des FNP, der auf Wunsch des RP in Arnsberg den Ortsteil Lüttringen mit der Art der Nutzung darstellt und auf diesen Bebauungsplan abgestimmt ist.

3. ZIEL UND ZWECK

Mit diesem Bebauungsplan wird das Ziel angestrebt, den Wohnbaulandbedarf des Ortsteiles zu decken, der sich aus der natürlichen Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und des örtlichen Gewerbes ergibt. Der Zweck des angestrebten Zieles ist die Erhaltung



Ense, den 11.7.84

Der Gemeindevizektor

J. H. Müller

- 2 -

der Substanz der Ortslage und die Sicherung der baulichen Abrundung des Ortsbildes.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol für eine kirchliche Einrichtung bezieht sich auf eine Fläche im westlich benachbarten Bebauungsplan "Auf der Vöhde".

Die im FNP eingetragene mögliche Umgehungsstrasse für die K 4775 wurde im Bebauungsplan mit ihrer Abstandsfläche berücksichtigt aber nicht eingetragen, da in absehbarer Zeit keine Veranlassung zur Neuplanung der Kreisstrasse besteht.

4. GELÄNDEZUSTAND

Das Plangebiet ist eine Geländekuppe mit einer Höhenlage von 242,5 m über NN, die nach allen Seiten eine gleichmäßig leicht geneigte Oberfläche hat.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Entwässerung des Planbereiches kann über den vorhandenen Kanal im Osterbusch an den Schacht Nr.70 angeschlossen werden. Bei einer späteren Erweiterung des Plangebietes nach Osten kann eine höhengerechte Entwässerung über die mit Leitungsrechten ausgewiesene Fläche hergestellt werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Auf der Vöhde", die plangerecht auszubauen ist.

Westlich des Plangebiets besteht ein neuer Siedlungsbereich mit freistehenden Einfamilienhäusern, die teilweise Flachdächer haben. Im Südwesten liegt ein kleiner Gewerbebetrieb und im östlichen Anschluß, direkt südlich des Plangebietes, stehen kleine Siedlungshäuser aus der Nachkriegszeit auf großen Grundstücken, die zum Teil in den Planbereich einbezogen und mit überbaubaren Flächen ausgewiesen wurden.

Im Osten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
beglaubigt



Ense, den 11.7.84

Der Gemeindevorsteher

J. H. *[Signature]*

- 3 -

5. PLANUNGSZIEL

Die langfristige Zielvorstellung sieht bei entsprechenden Strukturverhältnissen eine Bebaubarkeit der Gesamtfläche südlich des Wirtschaftsweges vor. Dazu müssen jedoch entsprechende demographische Daten vorliegen und die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe dürfen keine schädlichen Emissionen ausstoßen.

Der Wirtschaftsweg könnte bei entsprechender Fahrbelastung der Kreisstraße als Ortsumgehung fungieren.

Die Planung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten. In einer umfassenden Vorplanung wurden die Erschließung und Nutzung der benachbarten Flächen untersucht und daraus die Trassenführung der Erschließungsstraße dieses Bebauungsplanes entwickelt. Die Straße soll eine beidseits mit Rinnen, bzw. Flachborden, begrenzte 4,50 Meter breite Fahrfläche erhalten. Der rund 3,50 Meter breite Seitenstreifen soll als Park-, Fußweg und Pflanzfläche mit möglichst wasserdurchlässigem Belag ausgebildet werden. Die Straße wird in einem Bogen nach Westen geführt und endet dort auf einer Wendepalette, die bei Mitnutzung des Seitenstreifens auch für Müllfahrzeuge Wendemöglichkeit bietet. Der hier von Norden einmündende befahrbare Wohnweg soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Die Einsehbarkeit in die Planstraße "Auf der Vöhde" ist im Bereich der Wendepalette innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Bei einer Weiterführung der Erschließung nach Westen soll der anschließende Fußweg einschließlich der Verkehrsgrünfläche als Fahrverkehrsfläche ausgebaut werden. Um Abrechnungs- und Umwidmungsprobleme auszuschließen, wurde dieser Bereich nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Wendepalette kann bei einer Fortführung der Straße für einen verkehrsberuhigten Ausbau einen Fahrflächenversatz bilden.

Südlich des Spielplatzes ist eine Verbindungsgrünfläche bis zur Erschließungsstraße ausgewiesen. Dieser Streifen kann bei einer eventuellen Ausweitung des Plangebietes nach Osten als Erschließungsfläche umgewidmet werden und sollte dann voll mit der folgenden Bebauung abgerechnet werden.

- 4 -

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
beglaubigt



Ense, den 11.7.84

Der Gemeindedirektor

J. F. Müller

- 4 -

Der Spielplatz gehört zur Kategorie B. Er soll als Rasenfläche ausgebildet und mit einfachen hölzernen Spielgeräten und Sitzbänken ausgestattet werden.

Auf den nördlichen und nordwestlichen Randflächen der ausgewiesenen Grundstücke wurde ein Pflanzgebot festgelegt. Die verbindliche Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art soll die künftige Bebauung in das ökologische Gesamtsystem und in das Landschaftsbild einfügen. Die in den letzten Jahren verloren gegangene Tradition, Bebauung mit hochkronigen Laubbäumen zu umgeben, soll durch das vorgegebene Pflanzgebot wieder aufgenommen werden. Der vermeintliche Nachteil durch das Laub der Bäume muß von allen Bewohnern erduldet werden, da die Verbesserung des Wohnumfeldes vorrangig ist. Die verbindliche Bepflanzung bietet den notwendigen Ausgleich zur bebauten und verfestigten Erdoberfläche und schafft so eine positive Regulierung der kleinklimatischen Bedingungen. Aus den gleichen Gründen sollte auch die empfohlene Bepflanzung realisiert werden.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die westliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes wird durch eine Abstandsfläche zu einer benachbarten Hofanlage bestimmt. Der Hinweis der Landwirtschaftskammer, die wirtschaftlichen Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuengen, wurde durch ein Gutachten des "Rheinisch - Westfälischer Überwachungs - Verein e. V." untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine Abstandsfläche von 200 Metern zum Standort der Intensivtierhaltung festgelegt und im Plan eingehalten.

In einem weiteren Gutachten des TÜV wurden die Emissionen der benachbarten Metallbearbeitungsbetriebe untersucht (Holthoff und Weltecke). Das Gutachten kam abschließend zu dem Ergebnis :
" Die angegebenen Beurteilungspegel unterschreiten bereits den Tagesrichtwert für Reines Wohngebiet (WR) ". Die Meßstellen lagen am Westrand des Plangebietes und ergaben Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche von 37 dB (A) und 42 dB (A).

- 5 -



Ense, den 11.7.84

Der Gemeindegeldirektor

J. J. Müller

- 5 -

7. ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Bedenken und Anregungen kamen vom Kreis Soest. Er regt an, einen verbindlichen Grünstreifen längs der Nordgrenze des Planbereiches festzulegen und Gestaltungsaussagen zu den Dachformen der geplanten Gebäude zu treffen. Die Landwirtschaftskammer weist auf einen ausreichenden Abstand zum landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb Plümpe - Hershoff hin. Das STAWA Hagen bittet die Wasserschutzzone III zu beachten und das Lörmecke - Wasserwerk gibt bekannt, daß in diesem Gebiet nur ein Wasserdruck von 2 - 2,5 bar vorgehalten werden kann und Anschlußnehmer Druckerhöhungsanlagen auf eigene Kosten betreiben müssen. Die weiteren Anregungen sind in den vorangegangenen Kapiteln angesprochen worden.

Die betroffenen Bürger haben bei Bürgerbeteiligungen am 11.09.79 und 10.10.83 befürchtet, daß die jetzt vorhandene Wohnruhe "Auf der Vöhde" durch zusätzliche Bebauung stark beeinträchtigt wird. Die Anregung der Bürger, das anschließende Wohngebiet über die spätere Umgehungs-Kreisstraße zu erschließen, ist unrealistisch, da diese Straße in absehbarer Zeit nicht gebaut wird.

Die eingehende Abwägung aller vorgetragenen Anregungen und Bedenken führte in Abstimmung mit dem Rat zum dargestellten Entwurf des Bebauungsplanes.

8. BILANZ

Das Bruttoplangebiet hat eine Größe von 2,38 ha , davon sind	
Netto - WA - Gebiet	1,99 ha = 83,6 %
Grüngebiet	0,09 ha = 3,8 %
Verkehrsflächen aller Art	0,30 ha = 12,6 %

Bei der vorgeschlagenen Grundstücksteilung können auf 26 Grundstücken freistehende Einfamilienhäuser mit möglichst nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 765 m². Bei einer Hausbelegungsdichte von 3,5 Einwohnern können im Plangebiet rund 91 Menschen leben. Das entspricht einer Nettowohndichte von 45,7 E/ha und einer Bruttowohndichte von 38,2 E/ha. Die Dichtewerte liegen mit rund 260 m²/E höher als in der Gesamtsortlage.

- 6 -

Der Spielplatz mit seiner Größe von 894 m² bietet rund 10 m² Spielfläche je Einwohner.

Für jedes Grundstück wurden zwei Garagenplätze und zusätzlich zwei Stellplätze ausgewiesen. Bei anderer Grundstücksteilung müssen diese Flächen sinngemäß angeordnet werden.

9. BODENORDNUNG

Das Gebiet wird in der geplanten Anordnung parzelliert. Alte Grenzen werden aufgehoben, der Grundbesitz wird angemessen ausgeglichen. Die öffentlichen Flächen für den Verkehr und das Grüngelände gehen in das Eigentum der Gemeinde über und werden von ihr unterhalten. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung eingehalten werden.



11. ERGÄNZUNGEN

Der Absatz 7 wird um den Vermerk ergänzt, daß im Wasserschutzgebiet III bei der Verlegung von Kanalleitungen auf besondere Dichtigkeit zu achten ist.

Die Richtigkeit vorstehender Abzähl / Fotokopie
beglaubigt



Ense, den 17.7.84

Der Gemeindedirektor

J. F. Müller

Kamen im November 1982 , überarbeitet im März 1984 und Juni 1984