

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 46 "Mühlenweg Teil II" Gemeinde Ense, Ortsteil Sieveringen

Soest, im Juli 1997



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Südosten von Sieveringen beidseitig an der Teichstraße. Es grenzt an den Bebauungsplan Nr. 27 "Mühlenweg" und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

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

2. **Ursachen und Ziele der Planung**

Im Ortsteil Sieveringen sind z. Z. keine Baugrundstücke mehr verfügbar, die bebaut werden können. Da jedoch eine rege Nachfrage, besonders aus der ortsansässigen jüngeren Bevölkerung, nach Bauplätzen in unmittelbarer Heimatnähe besteht und auch für einen kleineren Ort ein gewisses Entwicklungspotential vorhanden sein muß, um seinen Standort zu sichern, soll mit der og. Fläche Wohnbauland für die nächsten Jahre bereitgestellt werden.

3. **Bestehende Verhältnisse**

Teile der og. Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt, auf ihnen soll die Neuplanung erfolgen, während besonders der westliche Teil durch bestehende Gebäude vorgeprägt ist. Die südliche Grenze verläuft unmittelbar entlang von Gärten der anschließenden Wohnbebauung. Eine ähnliche Situation findet man im Norden vor, jedoch mit einer größeren Grünfläche im Nordosten. Im Westen, über die Teichstraße hinaus, liegt innerhalb des Plangebiets eine Hofstelle, an die sich landwirtschaftliche Bereiche anschließen. Auch zum Osten erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des og. Bebauungsplans entsprechen im Bereich östlich der Teichstraße den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense. Der Bereich westlich der Teichstraße ist bisher nur als im Zusammenhang bebauter Ortsslage gekennzeichnet und soll nun durch eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden.

5. **Städtebauliches Konzept**

Das Ortsgefüge von Sieveringen wird von wenigen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen geprägt, die den ursprünglichen Ortskern bilden. Um diese Hofanlagen hat sich im Laufe der Zeit eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht angesiedelt. Neuere zusammenhängend geplante Bereiche findet man im Westen an der Soester Straße, im Osten südlich der Soester Straße und im Süden am Mühlenweg. Besonders bei letzterem Gebiet ist der Abstand zum Kernbereich

besonders augenfällig und fordert eine städtebaulich geordnete und abgestimmte Planung als Abrundung und Verdichtung des Ortsbildes heraus.

So soll mit der Ausweisung eines gegliederten Dorfgebiets, wobei die bestehenden Strukturen aufgegriffen werden, in dem die vorhandene Hofstelle als MD-L mit überwiegend landwirtschaftlicher Prägung und der übrige Teil als MD-W mit überwiegender Wohnnutzung festgesetzt wird, für Bauwillige der Charakter des Ortsteils verdeutlicht werden, bei freier Entscheidung für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das bestehende Gebiet wird dabei in seinem Bestand gesichert mit weitgehenden Erweiterungsmöglichkeiten.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen im MD-W freistehende Gebäude in eingeschossiger Bauart entstehen, die bei einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 flächenschonend eine Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Bei einer Dachneigung zwischen 38° - 45° ist ein Dachausbau mit Sattel- und Walmdächern gut durchführbar und kann bei freier Wahl der Firstrichtung eine heterogene Dachlandschaft ergeben.

Die Festsetzungen des MD-L orientieren sich an der bestehenden Hofanlage und schöpfen die max. Ausnutzbarkeiten der BauNVO voll aus.

Die Größe und Lage der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, daß verschiedene Gebäudeformen und Stellungen entstehen können und sich die Baukörper nach Süden oder Westen öffnen können.

Anpflanzungen zur freien Landschaft nach Osten und zur bestehenden Bebauung runden den Neubaubereich nördlich des Mühlenweges ab.

6. Verkehrerschließung

Da eine Erschließung des Gebietes von der Teichstraße her aus privatrechtlichen Gründen nicht realisierbar ist, wurde die Variante einer 5,5 Meter breiten Stichstraße vom Mühlenweg aus für den Bebauungsplan gewählt. Am Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage ähnlich dem Typ 3 der EAE 85 ausgewiesen, die es auch größeren Fahrzeugen ermöglicht, hier zu wenden. Der Ausbau der Straße kann in freier Wahl, nach den örtlichen Gegebenheiten, erfolgen.

Von der Planstraße werden die einzelnen Grundstücke erschlossen, wobei auf flächenhafte Festsetzungen für Stellplätze und Garagen verzichtet wurde, da die zukünftige Nutzung der Flächen dadurch nicht eingeschränkt werden soll.

7. Immissionen

Vom staatlichen Umweltamt Lippstadt wurde aufgrund eines vom RW TÜV Essen erstellten Gutachtens

festgestellt, daß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme in dem og. Bebauungsplangebiet bei Ausweisung eines gegliederten Dorfgebiets keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen.

8. Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch den og. Bebauungsplan wird ein Eingriff gem. § 8a BNatSchG in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der ausgeglichen werden muß. Mit Einschränkungen kann hier von einer Verdichtung des Ortsrandes ausgegangen werden, der nur eine bedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes darstellt. Dies wurde schon bei der Auswahl des Standorts für den og. Bebauungsplan berücksichtigt. Minderungen des Eingriffs erfolgen durch die Festsetzungen der reduzierten Grundflächenzahl, das Anpflanzen von einem Obstbaum je Stell-, bzw. Garagenplatz und die Heckenanpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde eine Kompensationsbilanz erstellt (s. Anh.), die jedoch nur den Teil des Plans erfaßt, der Freiflächen in Anspruch nimmt, also den östlichen Bereich, während der andere Teil bereits bebaut ist und durch überbaubare Flächen ergänzt wird, die auch schon z. Z. im Rahmen des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) ohne Ausgleichsmaßnahmen bebaubar sind.

Die Flächenbilanz und Bewertung ergibt, daß durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan ein vollständiger Ausgleich zwar nicht erreicht wird, aber durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Ortskern eine bauliche Vorprägung bereits gegeben ist und damit die Landschaft nicht nachhaltig gestört wird, so daß die Forderungen des § 8a BNatSchG überwiegend erfüllt werden.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über den Ausbau und Anschluß des vorhandenen Wassernetzes der Lörmecke Wasserwerke im Ortsteil Sieveringen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ausbau und Anschluß des vorhandenen Systems und wird der Kläranlage des Lippeverbandes in Sieveringen zugeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser sollte vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen zur

Versickerung gebracht werden, oder wenn dies nicht möglich ist, in einen nahen Vorfluter geleitet werden, bevor die Einleitung in ein Misch- oder Trennsystem erfolgt. Diese beiden erstgenannten naturnahen Maßnahmen haben sich aber bei den heutzutage immer kleiner werdenden Grundstücken als zunehmend problematisch herausgestellt. Außer der notwendigen Flächengröße und der Versickerungsfähigkeit des Bodens, die im Bereich des Haarstrangs durch den lehmhaltigen Untergrund nicht sehr hoch ist, muß bei der Herstellung einer solchen Anlage insbesondere der Nachbarschutz beachtet werden, um Überschwemmungen auf den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden.

Um diese Problematik für den og. Bebauungsplan ausreichend zu würdigen, wurde von der Gemeinde Ense ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des og. Gebiets an das Büro Kleegräfe in Auftrag gegeben, das als Anhang zur Begründung beigefügt wird. In dem Gutachten kommen die Sachverständigen zu dem Ergebnis, daß u.a. aufgrund der unzureichenden Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden, relevanten Bodeneinheiten und der Gefahr der Staunässebildung von einer Versickerung abzuraten ist, da dadurch eine Verschlechterung des Baugrundes und eine Gefährdung der Wohnbebauung gegeben ist. Außerdem besteht nicht die Möglichkeit das Niederschlagswasser in einen Vorfluter einzuleiten, da ein derartiges Gewässer nicht in der Nähe ist. So muß im og. Bebauungsplan auf die Möglichkeit des Anschlusses an die bestehende, bzw. auszubauende Entwässerungssystem zurückgegriffen werden, was durch die geringeren finanziellen Kosten und auch durch die bereits vorhandene Kanalisation bei einem zusätzlichen Anschluß von max. sieben Baukörpern als ausgewogen betrachtet werden kann.

10. Energieversorgung /
Kommunikationsnetz

Die zuständigen Versorgungsträger werden das og. Bebauungsplangebiet flächendeckend an ihre Netze anschließen.

11. Altlasten

In dem og. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

12. 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 und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 abs. 4 DschGNW).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB.