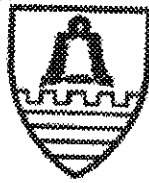


# GEMEINDE E N S E



## Ortsteil Lüttringen

### Bebauungsplan Nr. 72

„Höinger Weg“

sowie

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

„Ostfeld“

- Offenlegung -

### Begründung

#### **I N H A L T**

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Sonstige Belange
10. Ermittlung des Kompensationsumfangs / Landschaftspflegerischer Begleitplan

## **1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 06.02.1996 beschlossen, für den Bereich südlich der Straße „Höinger Weg“ in Lüttringen einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB aufzustellen.

In der gleichen Sitzung wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese Änderung befindet sich z.Z. im Verfahren.

Im Ortsteil Lüttringen stehen nur noch in geringem Umfang erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung. Mit der Erschließung des o.g. Baugebietes soll die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden.

## **2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Lüttringen und wird im Westen durch den alten Ortskern und im Süden und Osten durch bestehende Einfamilienhausbebauung der Siedlung „Auf der Vöhde“ begrenzt. Nach Norden hin schließt sich freier Landschaftsraum an.

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung westlich, östlich und südlich des Plangebietes wird durch die Bebauung dieser Fläche die „Lücke“ zwischen dem alten Siedlungsteil und der Neubebauung geschlossen.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 4,5 ha auf und ist fast vollständig eben.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Lüttringen zum Plangebiet: Flurstücke Nr. 427, 57, 59 teilweise, 46, 240, 239, 434, 640 teilweise, 630 teilweise, 627 teilweise, 631, 56 sowie teilweise Flurstück 50 und 51, der Flur 1. Außerdem gehört das Flurstück 713 der Flur 2 dazu, das bisher durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Ostfeld“ überplant war.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense wird für den westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes Dorfgebiet gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO ausweisen. Der übrige Bereich wird als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich z. Zt. im Verfahren.

## **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept für das Baugebiet „Höinger Weg“ im Ortsteil Lüttringen wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere die vorgefundene erhaltenswerte Vegetation, sind im Entwurf zu berücksichtigen. Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße „Auf der Vöhde“ im Osten und über den „Höinger Weg“ im Norden erfolgen.  
Dazu wird das Flurstück 713, auf dem bisher durch den B-Plan Nr. 45 „Ostfeld“ ein Fußweg und Straßenbegleitgrün festgesetzt war, mit in den B-Plan Nr. 72 einbezogen und statt der bisherigen Festsetzungen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bisherigen das Flurstück 713, Flur 2, betreffenden Festsetzungen werden somit nichtig.
- Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur und der vorhandenen Bebauung und Nutzung zum einen Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Dabei soll in Hinblick auf die Nachfrage eine gewisse Bandbreite unterschiedlicher Grundstücksgrößen ermöglicht werden.  
Zum anderen soll mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung den vorhandenen Nutzungen ausreichend Entwicklungsspielraum zugestanden werden.
- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform und die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden Strukturen Lüttringens berücksichtigt.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden nördlich des Höinger Weges als Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen (MDW-Fläche) gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für eine kleine bebaubare Fläche südlich des Höinger Weges, die östlich an die (ehem.) landwirtschaftlichen Betriebe angrenzt. Dieser Bereich wird noch überwiegend durch den dörflichen Charakter der südwestlich gelegenen Ortslage charakterisiert und soll unter Beibehaltung dieser Nutzungsform schwerpunktmäßig in Richtung „Wohnnutzung“ entwickelt werden.  
Aus diesem Grund sind auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Die bestehenden (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen an der K 30 am westlichen Rand des Plangebietes werden als MD-Gebiet festgesetzt, da hier eindeutig die dörfliche Struktur überwiegt und der Charakter weitestgehend erhalten werden soll. Nicht zulässig sind hier nur Tankstellen und Vergnügungsstätten, die - genauso wie in dem MDW-Gebiet - die bestehenden Strukturen und den dörflichen Charakter empfindlich stören würden und damit einen ungewollten negativen Einfluß auf das Gebiet und den gesamten Siedlungsbereich nehmen würden.

Der gesamte südöstliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da sich sowohl südlich als auch östlich ein bestehendes Wohngebiet anschließt, dessen Charakter sich auf diesen Bereich ausdehnen soll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wurde die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschosß festgesetzt. Die Festsetzung einer Drempehhöhe<sup>1</sup> von 70 cm und die festgesetzte Dachneigung von 38 - 45° ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses, da entsprechend große Räume im Dachgeschosß somit möglich sind..

## **6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Zielsetzung, das Baugebiet „Höinger Weg“ als Dorfgebiet, Schwerpunkt Wohnen und als Wohngebiet zu entwickeln, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpaßt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden mit der Angabe der Firstrichtung verfolgt das bereits zuvor erwähnte Ziel, einen eindeutigen Straßenraum zu definieren. Lediglich für die bereits bebauten Bereiche wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet, da hier der dörfliche Charakter erst durch die unterschiedlichen Richtungen geprägt wird.

## **7. Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Anbindung des Baugebietes „Höinger Weg“ erfolgt sowohl über die östlich des Plangebietes gelegene Straße „Auf der Vöhde“ als auch über den nördlich gelegenen Höinger Weg.

Die Anbindung wird das Baugebiet insbesondere über den „Höinger Weg“ an die K 30 mit der Ortslage verbinden und den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz herstellen.

<sup>1</sup> Als Drempehhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschosßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

Über den Anschluß „Auf der Vöhde“ ist das Gebiet zusätzlich mit der südlichen Ortslage verbunden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße, die den Höinger Weg mit der Straße „Auf der Vöhde“ verbindet. Desweiteren wird der Höinger Weg als Haupterschließungsstraße bis zur Einfahrt ins Baugebiet ausgebaut werden.

Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straßen und Wege sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest. Die eingetragenen Baumstandorte haben somit nur informellen Charakter; die genaue Platzierung bleibt dem späteren Ausbauentwurf vorbehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von 6,50 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten anzubieten.

## **8. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Die Stellung der Baukörper ( Firstrichtung ), die jeweils straßenzug- bzw. gruppenweise einheitlich festgesetzt wurde. Die Gebäude werden überwiegend traufenständig zur Erschließungsstraße hin ausgerichtet (bis auf die bebauten Grundstücke).
- Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° fest. Lediglich für Nebengebäude und Garagen ist das Flachdach zulässig, wenn es begrünt wird.
- Dachgauben sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Trauf-  
länge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dach-  
landschaft zu erhalten.
- Drempele sind bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

Die baugestalterischen Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

## **9. Sonstige Belange**

- Denkmalschutz und Denkmalpflege  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

– Immissionsschutz

Am westlichen Plangebietsrand befinden sich z.Z. noch zwei landwirtschaftliche Betriebe, von denen der nördliche keine Viehhaltung mehr betreibt und z.Z. nur noch als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird. Wegen des Alters des Betriebsinhabers ist auch keine Ausweitung / Intensivierung mehr vorgesehen, so daß mittelfristig die vollständige Aufgabe der Landwirtschaft zu erwarten ist. Immissionsprobleme sind daher nicht zu erwarten.

Der südwestlich gelegene Betrieb (Hof Plümpe) hält nach Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt (Schreiben vom 27.07.1994) z.Z. noch ca. 1.000 Legehennen. Da eine Intensivierung nicht beabsichtigt ist, sind auch hier keine Immissionskonflikte zu erwarten. Um trotzdem auf den Bestand Rücksicht zu nehmen, wird die Bebauung nicht näher als 70 m an die Hofstelle heranrücken. Dieser Abstand ist bereits jetzt zur südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung vorhanden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme läßt daher ohnehin keine Erweiterung mehr zu.

Gleiches gilt für den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Hof (Haus-Nr. 14), der ebenfalls in seiner Entwicklung durch die bereits westlich des Hofes vorhandene Bebauung so eingeschränkt ist, daß Erweiterungsmöglichkeiten ausscheiden.

Der ca. 150 m nördlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb Hollman ist vom Plangebiet ausreichend weit entfernt. Unzulässige Geruchsbelästigungen oder andere Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten zumal das Baugebiet nicht in der Hauptwindrichtung liegt.

– Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

– Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk Erwitte und die Abwasserentsorgung durch die Gemeinde Ense sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird dabei dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hermann-Löns-Straße zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken am Nordrand des Plangebietes geführt und dann dem Wegeseitengraben entlang des Soestweges gedrosselt zugeführt. Die Vorflut verläuft dann über das Grundstück Gemarkung Bremen, Flur 5, Flurstück 275.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Gebiet wurde durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten der Baugrundingenieure untersucht. Danach stehen in unterschiedlichen Tiefen stauwassergesättigte Böden an. Außerdem ist bei starken Regenfällen ein verstärkter Schichtwasseranfall zu erwarten (vgl. S. 7 des Gutachtens).

Aufgrund der mäßigen Durchlässigkeit des Untergrundes ist lt. Gutachten (S. 14) eine Flächenversickerung nicht möglich. Eine punktuelle Schachtversickerung im Felsen ist im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die örtlich stark schwankende Wasseraufnahmefähigkeit des Felsens nicht zu empfehlen. Gleiches gilt für eine Muldenversickerung, die nur bedingt möglich ist, wenn ein kostenintensiver Bodenaustausch durchgeführt wird. Dieses wird aber aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der Mittel abgelehnt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser scheidet daher aus.

Durch die Anlage des RRB und die Abgabe des Niederschlagswassers in den bestehenden Vorfluter wird das Wasser ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet. Dem § 51 a LWG NW ist damit ausreichend Rechnung getragen.

– Verkehr

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs auf dem Höinger Weg und auf der Straße „Auf der Vöhde“ kann vernachlässigt werden, da ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit sich für das neue Wohngebiet bei ca. 28 Grundstücken eine Fahrzeugdichte von 42 Fahrzeugen ergibt.

Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit 210 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von 14 Fahrten, die sich wahrscheinlich im Verhältnis 30 (Auf der Vöhde) zu 70 (Höinger Weg) verteilen werden.

Damit ergibt sich eine zusätzliche durchschnittliche stündliche Belastung von ca. 4 Fahrten auf der Straße „Auf der Vöhde“ und 10 Fahrten auf dem Höinger Weg.

#### **10. Ermittlung des Kompensationsumfanges / Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Der landschaftspflegerische Begleitplan des Ing.-Büros Reinhard J. Bölte, Paderborn ist Bestandteil dieser Begründung und damit Bestandteil des Bebauungsplans. Die in diesem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind in dem Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Ing.-Büro PRO PLAN GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren  
im Juni 1997