

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 76 "Lanner" Gemeinde Ense, Ortsteil Volbringen

Soest, im März 1997



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Volbringen, östlich der L 745.

Die nördliche Grenze verläuft entlang der Bilmer Straße, verspringt um ca. 45 m nach Süden und endet an der L 745 "Lanner". An dieser Straße führt die westliche Grenze ca. 85 m weit nach Süden und knickt dann rechtwinklig mit einer Länge von ca. 120 m nach Osten ab, bis sie das Flurstück 32 erreicht. Von hier ab führt die östliche Bebauungsgrenze entlang der Flurstücke 32, 34, 35, 186 und 207 zurück zur Bilmer Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha und ist mit seiner genauen Abgrenzung im Planteil dargestellt.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Im Ortsteil Volbringen 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, die durch die Arbeitsplätze in den nahen gewerblichen Ansiedlungen gefördert wird 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 der nördliche Teil durch eine bestehende Hofanlage vorgeprägt ist, wird der westliche Bereich durch einen dichten Grüngürtel entlang der L 745 "Lanner" eingesäumt. Außerhalb des Plangebiets liegen nach Süden landwirtschaftliche Flächen, wobei hier das Gelände leicht ansteigt. Im nördlichen Gebiet schließt sich der bebaute Ortsteil von Volbringen an.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des og. Bebauungsplans entsprechen in einem ca. 40 m tiefen Abschnitt, südlich der Bilmer Straße, den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense. Der weitere Bereich im Süden ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt 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 Volbringen wird von wenigen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen geprägt, die den ursprünglichen Ortskern bilden. Um diese Hofanlagen hat sich im Laufe der Zeit innerhalb der bebauten Ortslage eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht angesiedelt. Neuere, über einen Bebauungsplan erschlossene Gebiete, findet man im Westen am Soestweg. Unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Betrachtung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe soll nun eine konfliktarme Ortsentwicklung nach Süden entstehen.

So wird 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 Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauart entstehen, die bei einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,3, flächenschonend eine Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Bei einer Dachneigung zwischen 38° - 45° ist ein ortstypischer Dachausbau mit Satteldächern gut durchführbar und kann bei einer Ost-West Firstrichtung, die gewählt wurde, um Möglichkeiten der Solarnutzung zu geben, eine heterogene Dachlandschaft schaffen.

Die Festsetzungen des MD-L orientieren sich an der bestehenden Hofanlage und schöpfen die max. Ausnutzbarkeiten der BauNVO voll aus, um diesen Betrieb nicht in seiner Entwicklung einzuschränken.

Eine Heckenanpflanzung zur freien Landschaft nach Süden und zur bestehenden Bebauung sowie der Erhalt der Baum- und Strauchgruppe an der L 745 runden den Neubaubereich ab.

6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der L 745 "Lanner" über den Ausbau einer bestehenden Zufahrt, die zu dem im Norden liegenden landwirtschaftlichen Betrieb führt. Von diesem auszubauenden Stück verläuft eine neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m erst nach Süden, hier ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage ähnlich dem Typ 3 der EAE 90 ausgewiesen, von der dann in östliche Richtung noch einmal ein 40 m langer Stich mit einer Breite von 4,75 m zur Erschließung der Baugrundstücke abgeht. 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.

Ebenso bleibt eine Privatzuwegung südlich der bestehenden Gebäude erhalten.

Um eine evtl. spätere Erschließung des sich südlich anschließenden Geländes zu ermöglichen, wurde von der Wendeanlage ausgehend, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ense im Plan festgesetzt.

7. Immissionen

Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten in einem Dorfgebiet sind Belästigungen durch die Ausweisung eines gegliederten Dorfgebiets, unter Berücksichtigung der Lage- und Abstandsverhältnisse minimiert worden und gestatten ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen.

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 und das Anpflanzen von einem heimischen Laubbaum je Stell-, bzw. Garagenplatz. Bestehende Baum- und Strauchgruppen werden nachhaltig geschützt und Anpflanzungen zur freien Landschaft sowie innerhalb des Plangebiets ergänzen die privaten Grünflächen.

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 südlichen Bereich, während der nördliche 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 Volbringen.

Regen- und Abwasser

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

Ruhr

Einweisung

Das anfallende Regenwasser sollte grundsätzlich auf den eigenen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Diese Maßnahme hat 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 Nachbartschutz beachtet werden, um Überschwemmungen auf den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden. Dies trifft in besonderem Maße in Hanglagen zu. Auch das og. Plangebiet enthält diese Merkmale und ist daher für eine direkte Versickerung nur bedingt geeignet. Weiterhin sind Möglichkeiten zur Einleitung in einen in unmittelbarer Nähe liegenden Vorfluter nicht gegeben, so daß auf die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Entwässerungssystem zurückgegriffen werden muß,

was durch die geringeren finanziellen Kosten und auch durch die bereits vorhandene Kanalisation bei einem zusätzlichen Anschluß von max. zehn 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.

