

## BEGRÜNDUNG

Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. „37 Lessingstrasse“

### PLANUNGSANLASS

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. „37 Lessingstrasse“ beschlossen.

Auf Anregung eines Eigentümers im Änderungsbereich soll mit der Änderung eine Erweiterung des Baufensters (Verschiebung der Baugrenze um 4,00 m) in südlicher Richtung ermöglicht werden.

Die Ausdehnung der Baugrenze erstreckt sich über die gesamte südliche Häuserzeile. Die Änderung ermöglicht somit allen Grundstückseigentümern der südlichen Lessingstraße eine Nachverdichtung ihrer Baugrundstücke.

### LAGE DES PLANGEBIETES / ÄNDERUNGSGEBIETES:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden Ennigerlohs, ca. 800 m vom Ortskern entfernt, in einem Dreieck, das wesentlich von der Gleisanlage der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) östlich von der Vellerner Strasse (K 3) und südlich von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzt wird.

Das Verfahrensgebiet der vereinfachten Änderung erstreckt sich entlang der südlichen Plangrenze zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ( Flur 20, Flurstück 08), von der Vellerner Strasse (K 3) bis zum Ende der Lessingstrasse im Südwesten bzw. Eisenbahnstrecke der WLE.

Die vereinfachte Änderung erstreckt sich über die Flur 26, Flurstücke 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 74 und 75, sowie die Flur 16, Flurstücke 85, 86, 87, 88, 89, 90, 95, 170 und 171.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen

### NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG:

Das Plangebiet erstreckt sich über den südlichen Teil der Lessingstrasse. Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Großteil dieser Häuser stammt aus den Jahren 1957 bis 1959. Eine Ausnahme bildet ein Haus aus dem Jahre 1975 und die Eckbebauung aus den 80er Jahren. Die Gebäude sind in offener 1½-geschossiger Bauweise mit Dachneigungen zwischen 40° und 55° errichtet worden.

Um den Anliegern im südlichen Teil der Lessingstrasse eine Erweiterung der vorhandenen Baukörper bzw. An- und Umbauten an den vorhandenen Wohnhäusern zu ermöglichen, soll im Rahmen der vereinfachten Änderung die hintere Baugrenze um 4,00 m in südlicher Richtung verschoben werden. Die Tiefe des Baufeldes wird von 15,00 m auf 19,00 m erweitert. Damit wird eine Nachverdichtung möglich. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zwei-Generationenhauses. Auch dieses ist durch die Änderung zukünftig zulässig.

### ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der seit dem 15. Februar 1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh mit den jeweils verbindlichen Änderungen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

### ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Das betroffene Planungsgebiet im südlichen Teil der Lessingstrasse soll den Anliegern die Möglichkeit einräumen die bestehende Bebauung in südlicher Richtung zu erweitern. Denkbar ist hier die Erweiterung des bestehenden Hauses zu zwei unabhängig voneinander nutzbaren Wohneinheiten.

Die Erschließung und Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist vorhanden. Die Erschließungsstraßen bleiben unverändert.

Die differenzierten Ausnutzungsmöglichkeiten bezüglich der Geschossigkeit entsprechen er-möglichen den Wünschen der Antragsteller nach rückwärtiger zweigeschossiger Anbaumöglich-keit bei gleichzeitiger möglichst weitgehender Wahrung des Siedlungsgebietes. Die Zweige-schossigkeit ist bereits im festgesetzt.

#### VER- UND ENTSORGUNG:

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist über die einzelnen Versorgungsträger gewähr-leistet. Die Abfallbeseitigung ist durch Orts-Satzung geregelt.

#### INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN:

Die notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Be-darfs ist in angemessener Entfernung gewähr-leistet.

#### BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforder-lich. Es handelt sich um die Änderung eines Be-bauungsplans, der weitgehend umgesetzt wur-de. Durch die Änderung werden Maßnahmen der Innenverdichtung durch die Eröffnung von An- und Umbaumöglichkeiten an den Bestandsge-bäuden ermöglicht.

#### KOMPENSATIONSMASSNAHMEN:

Durch die vereinfachte Änderung kann zukünftig mehr Fläche baulich in Anspruch genommen und damit versiegelt werden. Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt über die zukünftig zusätzlich bebaubare Fläche.

Die von der Änderung erfassten Flächen stellen sich derzeit als baulich nicht genutzte private Grünflächen (Hausgärten) dar. Die Flächen werden nach dem Bewertungsrahmen des Kreises Warendorf für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) bewertet. Die Flächen werden erfasst und nach dem oben benannten Bewertungsrahmen des Kreises Warendorf bewertet.

Grundstück	Baufenster	x	Biotoptyp	=	Wertpunkte
Flurstücke 69; 70; 171.	4,00 x 23,00	x	0,30	=	27,60
Flurstücke 74; 75; 85.	4,00 x 20,00	x	0,30	=	24,00
Flurstücke 67; 67; 86.	4,00 x 19,50	x	0,30	=	23,40
Flurstücke 65; 66; 87.	4,00 x 20,00	x	0,30	=	24,00
Flurstücke 88; 159; 160.	4,00 x 18,00	x	0,30	=	21,60
Flurstücke 89; 161; 162.	4,00 x 19,00	x	0,30	=	22,80
Flurstücke 90; 95; 164; 165.	4,00 x 17,00	x	0,30	=	20,40

Bei Ausschöpfen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl zusätzliche Flächen versiegelt. Für diese Erweiterungen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Auf keinem der möglichen Eingriffsgrundstücke wird entsprechend der Berechnung der ein Wert von 30 Biotopwertpunkten überschritten. Als Kompensationsmaßnahme wird deshalb festgesetzt, dass je Eingriffsgrundstück ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm, alte Landsorte, auf dem Eingriffsgrundstück anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Anpflanzung ist mit 50 Wertpunkten eingestuft. Der Eingriff wird damit ausgeglichen. Die Anpflanzung soll in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.