

Begründung

Bebauungsplan Nr. 7.6 – „Alten- und Pflegeheim“, 2. Änderung, Ennigerloh-Mitte

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 23.01.1995 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“.

Das Verfahrensgebiet liegt in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 15, Flurstück 740, 978 und 979. Es umfasst eine Größe von ca. 2.261,88 m².

Das Verfahrensgebiet wird wie folgt begrenzt:

Nördlich durch das Flurstück 292,
östlich durch das Grundstück 979,

im Süden verlängert sich die Grenze der westlichen Flurstückslinie des Flurstückes 979 weiter bis dieses auf die Parzelle des Schulweges trifft.

Südlich wird das Flurstück daher ebenfalls durch die Parzelle 23 begrenzt.

Im Westen erfolgt die Begrenzung durch das Flurstück 658 (Südstraße).

Bisherige und geplante Nutzung:

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist durch ein Wohnhaus inklusive medizinischer Praxisräume bebaut worden. Im Osten grenzt dieses Baugrundstück an die Gemeinbedarfsfläche des Areals der

Pestalozzigrundschule. Im südlichsten Bereich, an die Schulstraße angrenzend, befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage. Nord-östlich der Stellplatzanlage schließt sich ein öffentlicher Grünstreifen an. Im Süd-Westen, oberhalb der öffentlichen Grünfläche, befinden sich die private Stellplätzeanlage der sich auf dem Flurstück 740, der Flur 15, Gemarkung Ennigerloh ansässigen medizinischen Praxis.

Die Antragsteller beabsichtigen mit ihrem Antrag die Zulassung eines Bauvorhabens, zum Zwecke des Wohnens im Rahmen der bereits im Gebiet zugelassenen Möglichkeiten. Zu diesem Zweck muss die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Das Ziel, hier einen Rad- oder Fußweg zu errichten, wie es die derzeitige Planurkunde für möglich skizziert, ist schon seit Jahren nicht mehr verfolgt worden und kann aufgrund des vorhandenen Schulweges ohne Bedenken entfallen.

Im Süden des Änderungsbereiches sind nach wie vor Stellplätze vorgesehen. Lediglich die zwei östlichen Stellplätze werden durch die Planung entfallen, da hierüber die Grundstückszufahrt realisiert werden soll.

Ver- und Entsorgung:

Das Verfahrensgebiet ist an das vorhandene Infra-Struktturnetz angeschlossen.

Erschließung:

Die Erschließung kann über den Schulweg erfolgen. Der Schulweg ist eine gewidmete Erschließungsanlage.

Umweltverträglichkeit:

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 243 BauGB, ist für Verfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem Bundes-Naturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung anwendbar.

Eingriffsregelung:

Die Änderung des Bebauungsplans 7.6 Alten- und Pflegeheim sieht vor, in einem Teilbereich zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen.

Hiermit ist grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff ist nachfolgend bewertet und bemessen, sowie der Ausgleich definiert.

Fläche	Bestand m ²	Biotopwertfaktor	Biotopwert	Planung m ²	Biotopwertfak- tor	Biotopwert
Gesamt	2261,88			2261,88		
Haus- gärten	384,85	0,4	153	708,86	0,3	212,4
überbaubar	621,64	0		1139,58	0	
Parken	206,25	0,2	41	178,75	0,1	178,75
Straße	57,75	0		105,15	0	
Grün	992,03	0,4	397	129,55	0,3	39
Gesamt			591			430

Es entsteht ein Defizit von 161 Biotopwertpunkten, diese könnten durch die Anlage von ca. 230 m² Brachfläche ausgeglichen werden. Diese Maßnahme kann in das Ausgleichskonzept für die Fläche „Kamp“, das derzeit mit dem Kreis Warendorf als Untere Landschaftsbehörde abgestimmt wird, integriert werden. Die Fläche soll im Herbst diesen Jahres, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel, hergerichtet werden.

Aufgestellt:

Ennigerloh, 11.8.2005

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Seliger