

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ostfeld“ in Ense-Lüttringen

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Nordostecke des geltenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Ostfeld“ und grenzt im Norden an die Straße „Höinger Weg“, im Osten an den angrenzenden Acker, im Süden und Westen an die benachbarten Grundstücke. Es umfaßt das an den Straßen „Auf der Vöhde“ und „Höinger Weg“ liegende Grundstück.

2. Vorhaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als WA-Gebiet mit Einzelhausbebauung ausgewiesen.

3. Planungsanlaß, Verfahren

Das in die Änderung einbezogene Grundstück ist mit einem 5-Familienwohnhaus bebaut worden. Aufgrund der ungünstigen Lage des Grundstücks: Sackgassenlage, das Grundstück liegt am Ende der Straße „Auf der Vöhde“, besteht nur eine bedingte Möglichkeit, die drei auf dem Grundstück erstellten Stellplätze zu benutzen. Die Bewohner können auf dem Grundstück selbst, bzw. auf den Nachbargrundstücken, nicht wenden. Sie müssen ihren PKW rückwärts aus der Sackgasse heraussetzen. Wegen der eingeschränkten Sicht besteht erhöhte Unfallgefahr für die Anlieger und ihre Kinder. Außerdem wird der Bedarf von Stellplätzen damit nicht gedeckt. Der Eigentümer des Grundstücks hat bei der Genehmigungsbehörde einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt, um im Bereich der festgelegten Begründung drei Stellplätze zu errichten. Dem Antrag wurde nicht stattgegeben, da durch das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berührt würden.

Der Eigentümer des Grundstückes hat bei der Gemeinde den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um auf dem Grundstück zusätzlich drei Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze sollen in dem festgesetzten Grünstreifen mit Anbindung an die Straße „Höinger Weg“ angelegt werden. Die Anlieger der Straße „Auf der Vöhde“ befürworten dieses Bauvorhaben, da dadurch die gesamte Verkehrssituation wesentlich entschärft wird.

4. Erschließung

Die festgesetzte Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), die Bauweise, die Geschossigkeit und die Ausnutzungsziffern bleiben unverändert. Es wird im Norden des Grundstückes, anliegend an die Straße „Höinger Weg“, eine Fläche für drei Stellplätze je 2,50 m x 6,00 m ausgewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfährt durch die Änderungsplanung keine Änderung.

7. Grünordnung

Durch die Änderung ist der angelegte Grünstreifen in einer Länge von 9,50 m an die Grenze der neu gebildeten Stellplatzfläche verschoben worden. Das Grundstück ist außerdem von allen Seiten begrünt worden. Diese Begrünung wird als Festsetzung in die Änderung übernommen. Auf der Grundstückswiese wird als zusätzlicher Ausgleich ein zwingend anzupflanzender hochkroniger Laubbaum festgesetzt.

8. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15. U. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dieser 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 DSchG NW).

9. Bodenordnung

Bodenordnete Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 17.01.02.

Ense, im Juni 2002