Begründung
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Westlicher Ortsauftakt“, Ennigerloh-Enniger

Verfahrensstand:
erneute öffentliche Auslegung

Hinweise
- Änderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind zur Kenntlichmachung *kursiv und unterstrichen* gedruckt!
- Anregungen können gemäß § 4a (3) nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 26.11.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt“, Ennigerloh-Enniger, beschlossen.

Vorbemerkung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt“ in Enniger ist seit dem 19.11.2003 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt in den wesentlichen Bereichen die Errichtung von Einzelhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest.

Hintergrund der 2. Änderung ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf der Fläche zwischen den beiden Erschließungsstichen „Im Pluggendorf“ eine barrierefrei angelegte Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten zu errichten. Hierzu müssen einzelne Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (überbaubare Grundstücksfläche, Traufhöhe, Anzahl der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sowie der Dachform und –neigung in einem Teilbereich) geändert werden.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (14.01.-14.02.2008) geändert. Der geänderte Entwurf ist daher mit Begründung erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Gegenstand der Änderung ist insbesondere die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von maximal 10,0m. Die Dauer der erneute öffentliche Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt. Zudem wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen zugelassen werden.

Inhalt der Änderung

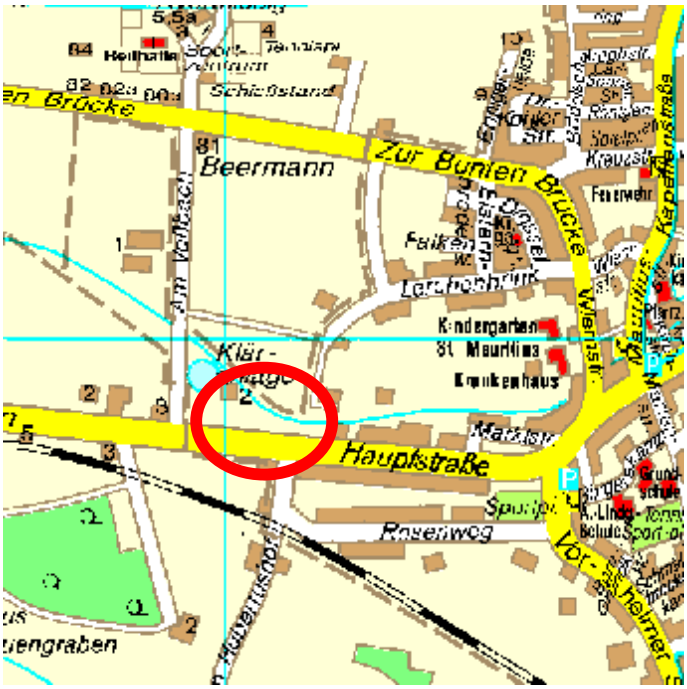
Die Änderung soll dahingehend erfolgen, dass auf dem Grundstück Stadt Ennigerloh, Gemarkung Enniger, Flur 20, Flurstück 390, Im Pluggendorf, 59320 Ennigerloh – Enniger die Errichtung eines Neubaus mit acht Wohneinheiten in barrierefreier Bauweise ermöglicht wird.

Ziel

Die geplante Änderung dient der infrastrukturellen Aufwertung des westlichen Ortsbereiches des Stadtteils Enniger unter Wahrung des gegebenen Ortsbildes.

Lage des Verfahrensgebietes

Das Verfahrensgebiet liegt am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Enniger. Die Haupterschließung erfolgt über die Hauptstrasse (L 792) und von dort aus über die beiden Planstrassen A und B (späterer Strassenname „Im Pluggendorf“).



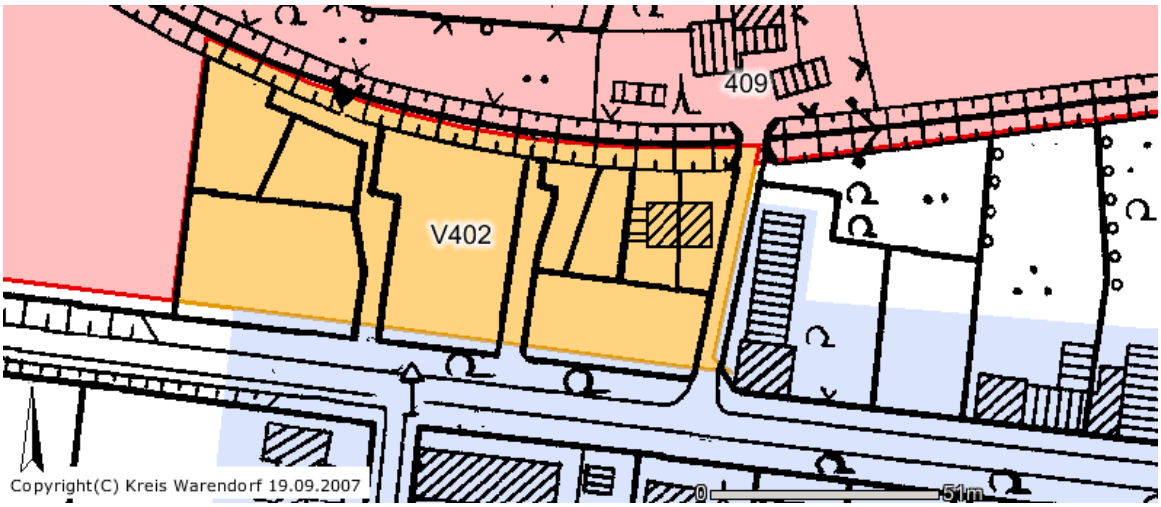
Ausschnitt aus: Webseite Staedte-Verlag.de;
E. v. Wagner & J. Mittelhuber GmbH, Fellbach

Planungsanlass

Im Zusammenhang der Prüfung zur Bebaubarkeit des Flurstücks 390 erschien es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in Grösse, Ausrichtung und Kubatur des geplanten Baukörpers auf die vorhandene Bebauung, insbesondere der Gebäude Hauptstrasse Nr. 7 aber auch der Hauptstrasse Nr. 2 Bezug zu nehmen um eine Wahrung und auch sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten.

Planungsinhalt

Die festgelegte Dachform Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 45° bis 48° soll im wesentlichen eingehalten werden. ~~*In einem untergeordneten Teilbereich für Treppenhaus und Nebenräume ist ein Flachdach (FD) vorgesehen.*~~



Die festgesetzte Traufhöhe vom max. 4,20 m wird überschritten und ist für den Fall der Errichtung einer barrierefrei angelegte Wohnanlage mit 6,05 m festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0m, um die Höhenentwicklung des Baukörpers gegenüber den bereits errichteten Wohnhäusern zu begrenzen. Diese Änderungen gehen auf Anregungen aus der öffentlichen Beteiligung zurück. Danach wurde das Vorhaben umgeplant und erhält nunmehr in Gänze die Festsetzung „Satteldach“. Der Entwurf sieht zudem an den Stirnseiten des Gebäudes eine an einen gotischen Giebel angelehnte Form vor.

Die festgesetzte Zahl von 2 Wohneinheiten wird überschritten und ist für den Fall der Errichtung einer barrierefrei angelegte Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die überbaubare Fläche wird im südlichen Teil mit dem Treppenhaus und Nebenraum überschritten. Dieser Bereich ist bisher für Garagenanlagen festgesetzt. *Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde daher die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. In dem Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte auf Basis der geänderten Entwurfsplanung zum Baukörper eine geringfügige Abrundung im südöstlichen Bereich. Hier wurde eine Fläche, die bisher klinkenartig in die überbaubare Grundstücksfläche hereinragt, integriert, um eine städtebaulich attraktive Giebelseite zu ermöglichen.*

Zudem überschreiten untergeordneten Gebäudeteile die Kubaturfestsetzung von 10,0 m (um 1,50m). Es wird daher folgende Ergänzung der Baukörperfestsetzung aufgenommen:
„Die festgesetzte maximale Größe des Baukörpers im Baufeld B kann um bis zu 2.0 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung der Errichtung von baulichen Anlagen zur Erschließung dient (z.B. Treppenhaus, Laubengang), diese Anlagen dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und der Hauptbaukörper die Minimal- und Maximalfestsetzungen einhält.“

Begründung
Wie im Punkt Planungsanlass beschrieben, ist eine Einpassung in die gewachsene Ortsstruktur in Grösse, Dachform, Geschossigkeit, Kubatur und Ausrichtung planerisch angestrebt und ist in der dargelegten Form städtebaulich vertretbar.
Das Vorhaben wird verwaltungsseitig unterstützt.

Erschliessung
Die verkehrliche Erschliessung des geplanten Gebäudes erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Planstrasse B („Im Pluggendorf“). Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Ableitung des Dach- und Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen, bereits fertiggestellten Strassenkanäle in der Planstrasse B.

Das Plangebiet ist seit der Erschließung bereits auch mit Wasserleitungen bestückt worden. Löschwasser muss über die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300m entnommen werden. Die Bereitstellung erfolgt zu den Bedingungen des Wasserliefervertrages der Stadt Ennigerloh. Als Sondernutzungsform des Trinkwassers können etwa 96 cbm/h an der Hauptstraße/Rosenweg entnommen werden, in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des DVGW.

aufgestellt: Ennigerloh im Dezember 2007

ergänzt im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Mai 2008

Kirchner Immobilien
Abteilung für Architektur
und Städtebau

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung