Ergänzung und Änderung (3. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 49 in Enger-Pödinghausen

BEGRÜNDUNG

0. Allgemeines

Die Stadt Enger beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Große Breede“ räumlich zu ergänzen und zu ändern. Durch Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein förmliches Änderungsverfahren notwendig.

1. Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereiches

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Pödinghausen, Flur 4 und in der Gemarkung Oldinghausen, Flur 7 und ist begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Große Breede“,
- im Osten: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 294 und die westliche Grenze des Flurstückes 25,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Sundernstraße (K 10),
- im Westen: durch die östliche Grenze der Straße „Im Zuschlag“.

2. Erforderlichkeit der Planänderung

Planungsziel der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“ war, für den Änderungsbereich zwischen der Sundernstraße, der Straße „Im Zuschlag“ und der Straße „Große Breede“ die bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung zu schaffen. Hierzu waren Festsetzungen vorgesehen, die gleichzeitig eine bauliche Akzentuierung dieses südlichen Eingangsbereiches des Baugebietes „Große Breede“ ermöglichen sollten (Festsetzung der Bauweise „Hausgruppe“, zwingende Zweigeschossigkeit).

Da die Verwirklichung dieser städtebaulichen Absicht nach Versuchen, entsprechende Bauherrn und Investoren für den Standort zu interessieren, nicht abzusehen ist, sollen die Festsetzungen entsprechend der nördlich angrenzenden Bauflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes geändert werden.

Gleichzeitig wird das auf der östlichen Seite der Straße „Große Breede“ anliegende Grundstück der Feuerwehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“ einbezogen, um den Standort und die Erweiterung der Feuerwehr sowie andere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen abzusichern.

Nutzung außer der Feuerwehrnutzung planungsrechtlich zu schaffen. Der dortige Standort der Feuerwehr ist zur Zeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Im Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist der Standort mit dem Planzeichen „Feuerwehr“ versehen.

3. Inhalt der Ergänzung und Änderung (3. Änderung)

Folgende Inhalte sind für die Ergänzung und Änderung (3. Änderung) des Bauleitplanes maßgebend:

- Ergänzung des Geltungsbereiches um das Flurstück 26, Flur 7, Gemarkung Oldinghausen (Feuerwehrgrundstück) mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und der differenzierten Festsetzung der zulässigen Unterarten der Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem nördlich und westllich (Änderungsbereich) des Ergänzungsbereiches gelegenen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49 “Große Breede”, jedoch mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, um innerhalb des Ergänzungsbereiches den Feuerwehrstandort im Sinne einer Zulässigkeit einer „Feuerwache“ planungsrechtlich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ weiterhin zu ermöglichen,

- Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche im Westen des Änderungsbereiches entlang der Verkehrsfläche “Im Zuschlag” anstelle nicht überbaubarer Grundstücksfläche,

- Festsetzung einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit anstelle einer zwingenden Zweigeschossigkeit in dem Änderungsbereich,

- Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in dem Änderungsbereich anstelle der Zulässigkeit der Hausgruppen,

- zusätzliche Zulässigkeit einer Dachneigung von 42°-48° bei eingeschossiger Bebauung in dem Änderungsbereich.

Die getroffenen Änderungen entsprechen damit den nördlich der Straße “Große Breede” getroffenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebaungsplanes und setzen die dort vorgesehene städtebauliche Ordnung und Struktur nunmehr auch in diesem Bereich fort.