Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dahsen“

Ennigerloh-Mitte

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 26.11.2007 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dahsen“, Ennigerloh-Mitte beschlossen.

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Dahsen“ ist seit dem 22.08.1968 rechtskräftig und wurde bisher 3 mal vereinfacht geändert. Bei zwei Grundstücken wurde die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert, bei einem wurde die Zahl der Vollgeschosse von zwei (zwingend) auf eins reduziert.

Inhalt der Änderung

Die Änderung soll dahingehend erfolgen, dass auf dem Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 15, Flurstück 385 ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann.

Ziel

Die geplante Änderung dient der Nachverdichtung und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

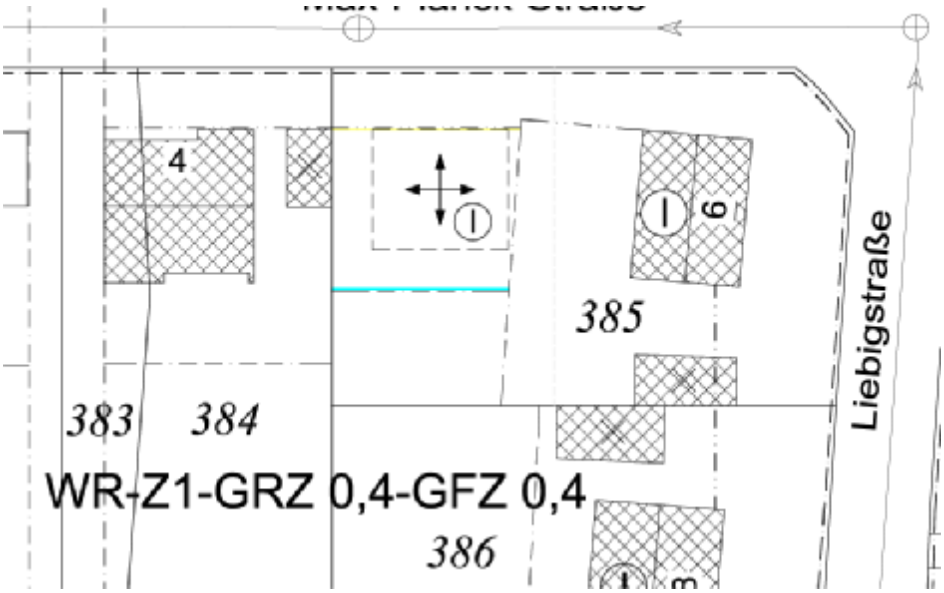
Lage des Verfahrensgebietes

Das Verfahrensgebiet liegt südlich der Oelder Straße, auf der Ostseite der Bahnlinie. Die Haupterschließung zum Wohngebiet erfolgt primär über die Vellerner Straße. Eine direkt Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt über den Hoester Weg. Der Geltungsbereich umfasst: Gemarkung Ennigerloh, Flur 15

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

Planungsanlass

Im Zusammenhang der Prüfung zur Bebaubarkeit der Flurstücks 385, Liebigstraße Nr. 6 erschien es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, das vorhandene Baufenster nach Westen zu erweitern. Auf diese Weise ist eine Schließung der „optischen" Baulücke zwischen der Max-Planck-Straße Nr. 4 und der Liebigstraße Nr. 6 möglich.



Kirchner Immobilen 2007

Planungsinhalt

Das neue Baufenster orientiert sich an den strassenbegleitenden Baufenstern und Baugrenzen entlang der Max-Planck-Str. und ermöglicht so das Schließen der Bauflucht entlang der Strasse. Die Abstände und die geplante Baumasse orientiert sich an den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes und an der vorhandenen Beabauung. Es ist ein Wohnhaus geplant.
Die vorhandene Baulinie wird aufgegriffen und für das geplante Wohnhaus übernommen.

Begründung

Aus städtebaulicher Sicht ist der o.g. Lückenschluss vertretbar und wünschenswert. Die vorhandene Baulinie wird übernommen und verlängert. Die südliche Tiefenbegrenzung durch eine Baugrenze sichert die Einpassung des geplanten Gebäudes entsprechend.
Die beiden Nachbareigentümer haben sich mit der geplanten Bebauung einverstanden erklärt.

Erschliessung

Die Verkehrs-Erschliessung des geplanten Wohnhauses erfolgt über eine direkt Zufahrt von der Max-Planck-Strasse. Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.
Die Ableitung des des Dach- und Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Strassenkanal in der Max-Planck-Str.

Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenland ist mit keinen Altlasten auf dem Verfahrensgebiet zu rechnen.

aufgestellt: Ennigerloh im Dezember 2007-12-11

Kirchner Immobilien
Abteilung für Architektur
und Städtebau

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung