



**Stadt
Ennigerloh**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 420.1 „Brook“ Ennigerloh-Enniger

Verfahrensstand:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung

März 2008

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (0 25 24) 28 – 4 03
Fax: (0 25 24) 28 – 495
e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de

Hinweis zur vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“, Ennigerloh-Enniger, wurde im März 2005 vom Rat als Satzung beschlossen. Mit der vereinfachten Änderung wird insbesondere die Gestaltungsfestsetzung zur Dachform um die Zulässigkeit des Walmdaches erweitert. Zeichnerisch entspricht der Änderungsplan dem Ursprungsplan, in den (zusätzlich) die Änderungen eingefügt wurden. Dies hat für alle Beteiligten den Vorteil, dass zur Beurteilung von Fragen zur Zulässigkeit von Vorhaben nur eine Planfassung herangezogen werden muss.

Anregungen im Rahmen der Offenlage der vereinfachten Änderung sind nur zu Inhalten der vereinfachten Änderung zulässig.

Dies sind:

- **Änderung der Festsetzung gem. § 86 BauO NRW bezüglich der zulässigen Dachformen (neben Satteldächern sind zukünftig auch Walmdächer zulässig)**
- **Streichung der textlichen Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie**
- **Definition der Traufhöhe, Festlegung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Traufhöhe**

1. EINFÜHRUNG UND PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“, Ennigerloh-Enniger, wurde im März 2005 vom Rat als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in den gestalterischen Festsetzungen neben der Dachneigung von 35° bis 45° als einzige zulässige Dachform „Satteldach“ fest.

Vor dem Hintergrund des mehrfachen Wunsches nach einer dieser Gestaltungsfestsetzung widersprechenden Dachform (Walmdach) besteht kein Raum für die positive Bescheidung von Abweichungsanträgen. Vielmehr ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans erforderlich (Planerfordernis gemäß § 1(3) BauGB). Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung zur Dachform um die Zulässigkeit von Walmdächern erweitert. Zukünftig sind dann neben Satteldächern auch Walmdächer im gesamten Plangebiet zulässig. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie vereinfacht durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden; eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der vereinfachten Änderung am 27.03.2006 beschlossen.

2. LAGE DES VERFAHRENSGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von 2,9 ha liegt in der Flur 16, Gemarkung Enniger an der nordöstlichen Peripherie der Ortslage Enniger. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an der Vikar-Tümler-Straße an. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf ein Teilstück des Flurstück 201, Flur 16, in der Gemarkung Enniger, welches nunmehr ausparzelliert worden ist.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 332, 331, 333-335, 331, 336-341, alle Flur 16, Gemarkung Enniger,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 341, 364, 363, 362, 372, 359-354, sowie eine gedachte Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 354 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 21, alle Flur 16, Gemarkung Enniger,
- im Süden durch ein Teilstück der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 21, bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 352, ein ca. 2 m breites, südlich des Flurstücks 154 verlaufendes Teilstück aus dem Flurstück 21, alle Flur 16, Gemarkung Enniger und

im Westen durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 352-342, die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 330-326, die östliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 140, die westlichen 325-322 und die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 322 und 332, alle Flur 16, Gemarkung Enniger.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

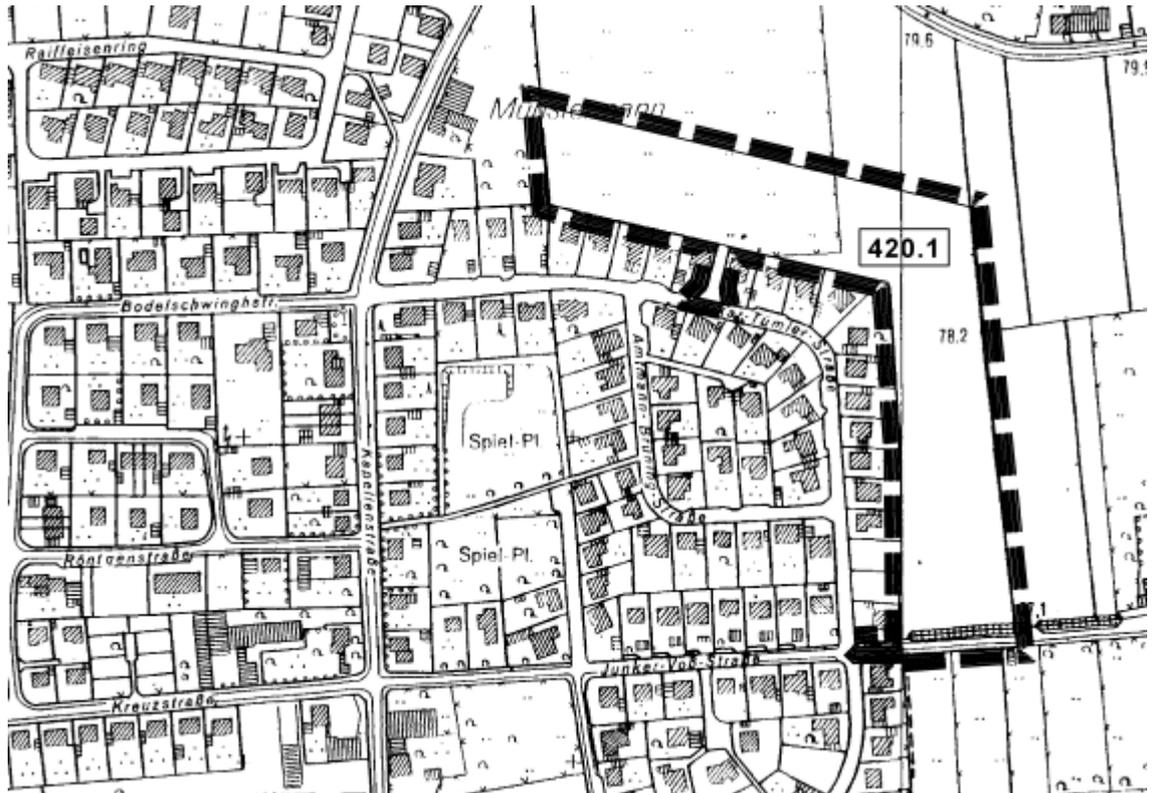


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5 (© Geobasisdaten Kreis Warendorf, Stand 2005; ohne Maßstab)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“ ist aus dem Gebietsentwicklungsplan und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh (28. Änderung) entwickelt worden und sichert langfristig die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch ist somit Rechnung getragen.

4. KONZEPTION

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“ zu entnehmen. Der Plan und die Begründung sind Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, Zimmer 301 oder 302, während der allgemeinen Öffnungszeiten und über das Internet (www.ennigerloh.de > Planen | Bauen | Wohnen > Aktuelle Stadtplanung > Rechtskräftige Bebauungspläne) einsehbar.

Das dem Ursprungsplan zugrunde liegende Plankonzept setzt die vorhandene Bebauung entlang der Vikar-Tümler-Straße zwiebelschalenartig fort. Die bestehende Bebauung ist insbesondere im nördlichen und östlichen Randbereich charakterisiert durch großzügige Grundstücke und eingeschossige Bebauung.

Die Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „Brook“ ist im Prinzip abgeschlossen, von den 38 Baugrundstücken sind bis auf 2 alle Grundstücke verkauft. Da aber noch nicht alle Bauvorhaben realisiert wurden, wird die vereinfachte Änderung durchgeführt, um den Eigentümerinnen und Eigentümern auch die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten zu offerieren

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN DER PLANFESTSETZUNGEN

1. Änderungsgegenstand

Im Zuge der Vermarktung des Baugebietes wurde im Bereich des Stiches von der Vikar-Tümler-Straße zur Egon-Stutenkemper-Straße (nördlicher Bereich) eine Abweichung von der nach § 86 Bauordnung NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzung hinsichtlich der zulässigen Dachform erteilt. Hintergrund des Abweichungsantrags war die Absicht, ein barrierefreies Wohnhaus zu errichten, das auch im Alter bewohnbar ist. Hierzu ist im normalen Einfamilienhausbau ein barrierefrei ausgerichteter Grundriss erforderlich, bei dem idealerweise auf eine mehrgeschossige Bauweise verzichtet wird. Der typische Haustyp ist der eingeschossige Bungalow mit einem Walmdach. Da das in Rede stehende Grundstück durch seine Ecksituation an zwei Straßen angrenzt und nachbarliche Belange auf Grund des Verzichts auf die Festsetzung einer Firstrichtung im Bebauungsplan nicht berührt sind, wurde dem Antrag auf Abweichung entsprochen.

Auch in der weiteren Vermarktung des Baugebietes wurde wiederholt von Baufamilien der Wunsch nach Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern mit einem Walmdach statt mit einem Satteldach geäußert. Seitens der Stadt Ennigerloh soll diesem Wunsch Rechnung getragen werden: gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die sozialen und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der alten und behinderten Menschen, (...)“ zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Abweichung und der in der umgebenden Altbebauung vorhandene Mischung von Sattel- als auch Walmdächern sollen auch auf den weiteren Grundstücken altersgerechte Wohnhäuser (eingeschossig mit Walmdach) entstehen können. Daher sollen zukünftig neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig sein. An der festgesetzten Dachneigung von 35°-45° soll dagegen aber festgehalten werden.

2. Änderungsgegenstand

Zur Errichtung von Garagen und (überdachten) Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen hat die Obere Bauaufsichtsbehörde der Bezirksregierung Münster festgestellt, dass nach § 23 (5) BauGB die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wege einer Ermessensentscheidung nur zugelassen werden können, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine die Zulässigkeit im negativen Sinne modifizierende Regelung. Eine allgemeine (positive) Regelung der Zulässigkeit ist rechtlich nicht möglich.

Die textliche Festsetzung

„Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig.“

wird daher im Rahmen der vereinfachten Änderung ersatzlos gestrichen.

Für die Fälle, in denen Stellplätze, Garagen oder Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, ist also das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW nicht anwendbar. In diesen Fällen ist immer das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW zu wählen. Ein auf dem gleichen Grundstück geplantes Wohnhaus kann dagegen im Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW beantragt werden.

3. Änderungsgegenstand

Zudem wurden Klarstellungen für die Bemessung der Höhenfestsetzungen in den Plan aufgenommen. Die Traufhöhe wurde erläutert sowie der Bezugspunkt zur Berechnung der Traufhöhe (die Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße) eindeutig festgesetzt.

6. VERKEHRSMÄßIGE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten Ennigers. Über die Vikar-Tümler-Straße sowie die Junker-Voß-Straße ist das Gebiet an die Kappellenstraße (K1) und weitergehend über die Hauptstraße (L792) an das überörtliche Straßennetz sowie an das innerörtliche Verkehrsnetz des Ortsteils Enniger über eine Stich im Norden an die Vikar-Tümler-Straße sowie über die Verlängerung der Junker-Voß-Straße im Osten angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die zwei Hauptachsen „Egon-Stutenkemper-Straße“ und „Dr.-Spätling-Straße“

Der Endausbau der beiden Erschließungsstraßen soll 2008 begonnen werden. Der Ausbauplan sieht die Anlage eines einseitigen Gehweges in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Parkplätzen und Grünbereichen.

7. VER- UND ENTSORGUNG:

Der Anschluss an die bestehenden Infrastrukturnetze wurde durch die zuständigen Versorgungsträger hergestellt.

8. ALTLASTEN/ALTSTANDORTE/ALTABLAGERUNGEN:

s. Begründung zum Ursprungsplan

9. BODENORDNUNG

s. Begründung zum Ursprungsplan

10. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

s. Begründung zum Ursprungsplan

11. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT:

s. Begründung zum Ursprungsplan

12. DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE:

Ein Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wurde bereits in den Ursprungsplan aufgenommen.

13. FLÄCHENBILANZ UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

s. Begründung zum Ursprungsplan

Aufgestellt: Ennigerloh im Februar 2008

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
i. A.

Riepe