Stadt
Ennigerloh

BEGRÜNDUNG

zur 2. vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 31.03.2008 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Hintergrund der Aufstellung ist die Absicht eines Bauherrn, auf einem rückwärtig gelegenen Grundstück ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach zu errichten. Die Änderung der Festsetzungen, die ein solches Vorhaben ermöglicht, soll sich auf insgesamt drei Grundstücke erstrecken: Flurstücke 443, 447 und 448, Flur 9, Gemarkung Ennigerloh. Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, umfasst somit die vorgenannten Flurstücke.

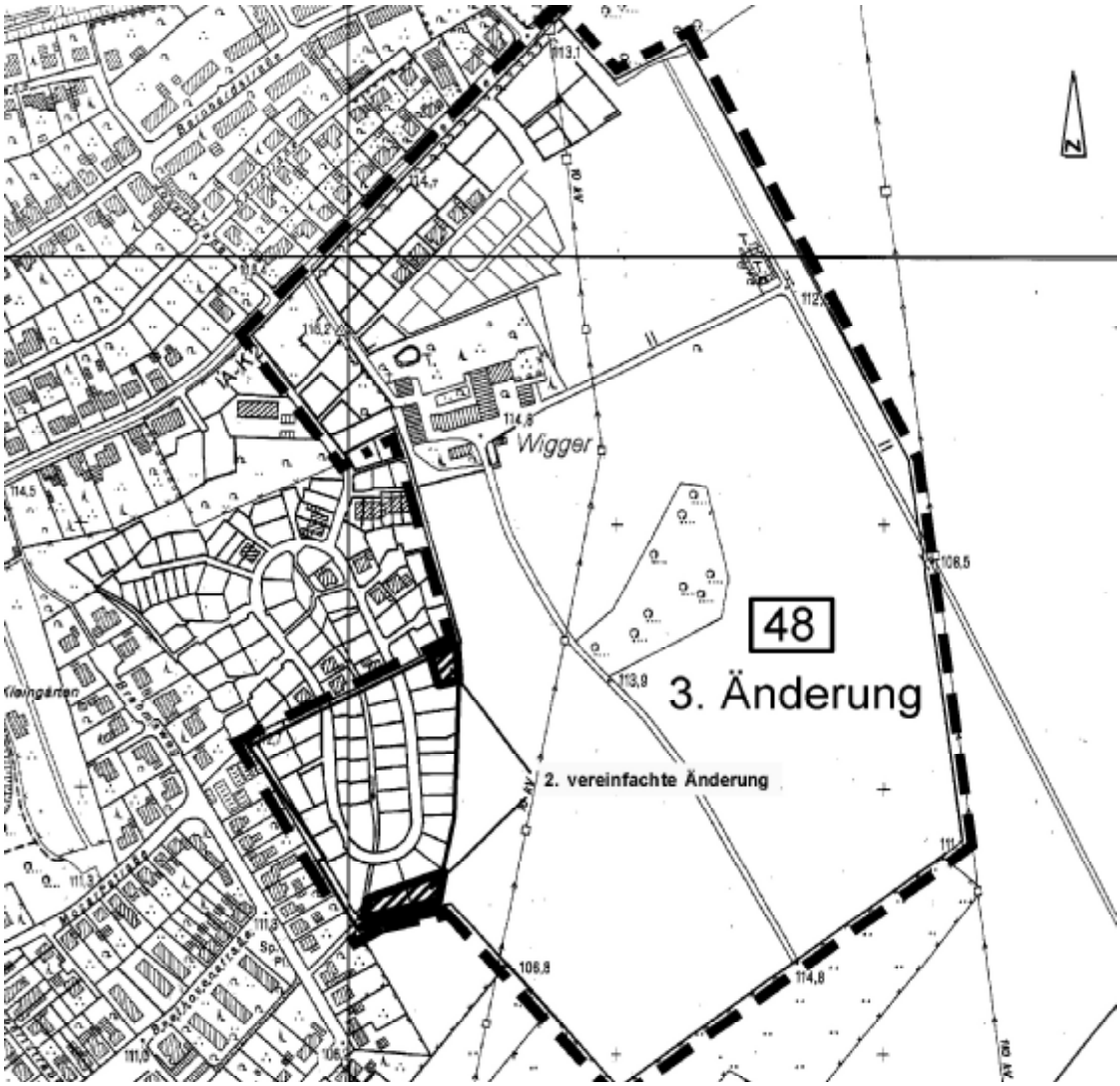

Abbildung 1: Übersichtsplan zur 2. vereinfachten Änderung der 3. Änderung (© plan.werk Münster, 2008)

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Bebauungsplangebietes an der Erschließungsschlaufe Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg und umfasst die Flurstücke 443, 447 und 448, Flur 9, Gemarkung Ennigerloh.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich, bezogen auf den Bebauungsplan-Teilbereich der Erschließungsschlaufe Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg, wie folgt dar:

- im Nordosten Flurstück 443,
- im Süden Flurstücke 447 und 448,

jeweils als Grundstücke in 2. Reihe, bezogen auf die Erschließungsschlaufe Georg-Friedrich-Händel-Straße / Richard-Strauß-Weg.

Die genaue Umgrenzung der Grundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Landesplanerische Zuweisung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland weist das in Rede stehende Gebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Eine Änderung erfolgt im Abgleich mit aus dieser Ausweisung entwickeltem Ursprungsplan Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“ und den bisherigen Änderungsverfahren nicht.

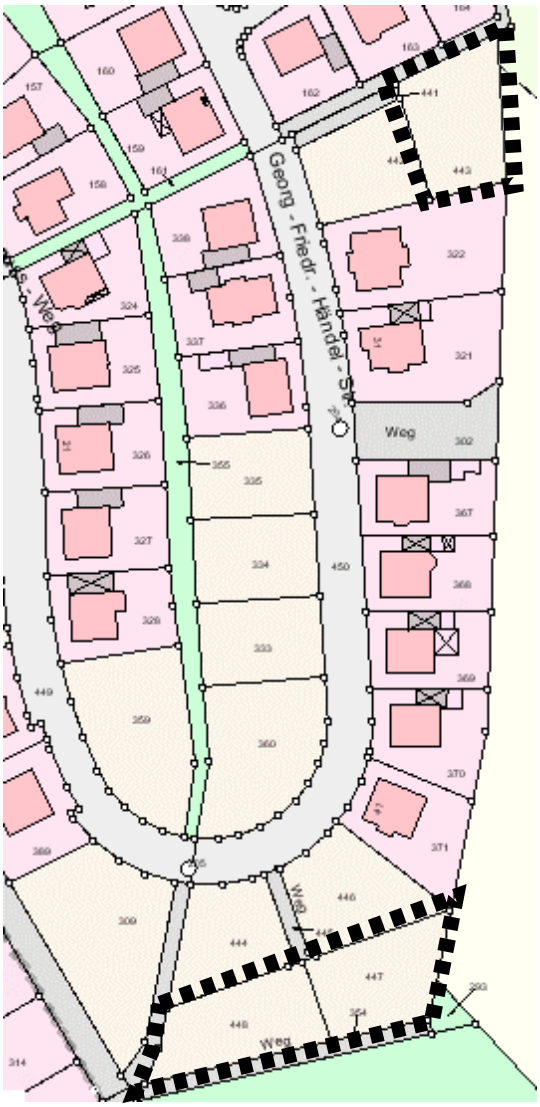

Abbildung 2: Auszug aus der ALK (© Geodaten Kreis Warendorf, 2008)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh gemäß der 23. Änderung als Wohnbau – und Grünflächen sowie Wald ausgewiesen.

Dem Anpassungsgebot in § 1 (4) BauGB und dem Entwicklungsgebot in § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

Planungsanlass zur 2. vereinfachten Änderung der 3. Änderung

Hintergrund der 2. vereinfachten Änderung ist die Absicht eines Bauherrn, auf einem rückwärtig gelegenen Grundstück (Flurstück 447, südwestlicher Bereich des vorgenannten Bebauungsplanausschnittes) ein zweigeschossiges Einfamilien-Wohnhaus mit Flachdach zu errichten.

Die Prüfung der Zulässigkeit hat ergeben, dass das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Eine Befreiung von den rechtskräftigen Festsetzungen ist nicht möglich, da mehrere Festsetzungen (Geschossigkeit, Dachform, Geschossflächenzahl) gleichzeitig berührt werden.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint das Bauvorhaben verträglich, zumal es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt.

Der geplante Baukörper hält die festgesetzte Firsthöhe ein, wird aber durch die echte zweigeschossige Bauweise mit einem Flachdach eine andere, massiver erscheinende Kubatur haben als die übrigen 1½-geschossigen Baukörper mit Satteldach. Da das Gelände jedoch nach Süden und Westen hin abfällt, sind negative Auswirkungen auf die nördlich liegenden Grundstücke nicht zu erwarten.

Änderungen im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung

Dem Planungsanlass zur Folge wird eine Änderung des Bebauungsplanes unter Anpassung der nachfolgenden Festsetzungen vorgeschlagen:

- Geschossigkeit von eingeschossig auf max. zweigeschossig
- Geschossflächenzahl von max. 0,3 auf 0,6
- Dachform von Satteldach erweitert auf geneigte Dächer und Flachdächer
- Max. Traufhöhe von 3,8 m auf 4,5 m bei geneigtem Dach bzw. 7,5 m bei Flachdach, jeweils bei gleichbleibender max. Firsthöhe von 9,0 m.

Die vorgenannten Änderungen der Festsetzungen werden auf insgesamt drei Grundstücke, wie vorgenannt, festgesetzt. Die in Rede stehenden Grundstücke haben jeweils ähnliche Rahmenbedingungen (Grundstück in zweiter Reihe, topographisch abfallendes Grundstück bezogen auf die Erschließungsanlage), so dass eine Festsetzungsänderung im vorgenannten Sinne aus städtebaulicher Sicht verträglich ist und über die Erweiterung der zulässigen Bauformen Vermarktungsfähigkeiten verbessert werden.

Die nachfolgenden Belange

- Denkmalschutz / Denkmalpflege
- Altstandorte/Altablagerungen/Altlasten
- Ökologische und naturräumliche Bedingungen
- Umweltverträglichkeit
- Ver- und Entsorgung
- Nutzungsstruktur
- Verkehrsmäßige Erschließung
- Geplante infrastrukturelle Einrichtungen
- Immissionssituationen sowie die
- Flächenbilanz inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

werden durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht berührt, somit gilt weiterhin der Text zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte.

Altlaststandorte/ Altablagerungen/ Altlasten

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen der Stadt Ennigerloh keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Aufgestellt: Münster, im Mai 2008

plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH, Schorlemerstraße 12 – 48143 Münster

gez. Noack