

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ennigerstraße“

Begründung

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 12.7.1982 den Bebauungsplan Nr. 29 „Ennigerstraße“ als Satzung beschlossen. Der Plan wurde am 15.04.1983 rechtskräftig. In diesem Plan wurde der mittlere Teil des Grundstücks Enniger Str. 25 (Flur 20, Parzelle 352) als Baufläche ausgewiesen, als Firstrichtung wurde Ost-West festgelegt.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat im Mai 1994 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ennigerstraße“ beschlossen. Hintergrund waren veränderte Anforderungen an die Erschließung des Änderungsbereichs von der Enniger Straße her sowie erweiterte Bauabsichten im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Der Plan wurde am 30.04.1998 rechtskräftig. In diesem Plan wurde der mittlere Teil des Grundstücks „Enniger Straße 25“ erneut als Baufläche ausgewiesen, dabei wurde die Firstrichtung in „Nord-Süd“ gedreht.

Im Rahmen der Vermessungsarbeiten zum Bau der Erschließungsstraße Am Waserturm in 1998 wurden auch die Baugrundstücke neu parzelliert. Der mittlere Teil des Grundstücks Enniger Straße 25 (bisher Teil der Parzelle 352) wurde als eigenständige Parzelle 835 gebildet. Die nördliche Restfläche wurde Parzelle 833.

2. Anlass der Planänderung

Nunmehr besteht seitens des Eigentümers die Absicht, die Parzelle 835 zu bebauen. Allerdings ist das Grundstück mit 342 m² relativ klein. Daher wurde aus der nördlich angrenzenden Parzelle 833 einen Streifen von ca. 8 m herausgelöst (150 m²). Diese neue Parzelle trägt die Flurstücknummer 852, der verbleibende Rest der Parzelle 833 die Flurstücknummer 853. Die beiden Parzellen 852 und 835 (zusammen 492 m²) sollen nun zusammenhängend bebaut werden.

Um die Bebauung optimal gestalten zu können, ist weiterhin beabsichtigt, die bestehende überbaubare Fläche der 1. Änderung (auf Parzelle 835) bis auf 4 m an die nördliche Grenze der Parzelle 852 nach Norden zu verschieben. Zugleich soll die Firstrichtung (wie im Ursprungsplan) wieder auf Ost-West gedreht werden, um eine optimierte Sonnenenergienutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll für das in Rede stehende Grundstück auch „geneigte Dächer mit einer maximalen Forsthöhe von 9 m über GOK“ festgesetzt werden.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird die geltende nördliche Baugrenze um ca. 4,0 m überschritten. Diese Verschiebung der Baugrenze erfordert nach Bewertung durch den Kreis Warendorf eine Bebauungsplanänderung.

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rates der Stadt Ennigerloh hat am 01.02.2010 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ennigerstraße“, Ennigerloh-Mitte, aufzustellen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 20, Parzelle 835 (342 m²) und Parzelle 852 (150 m²). Die beiden Grundstücke befinden sich im Privatbesitz des Antragstellers. Der Antragsteller will diese Grundstücke kurzfristig einer Bebauung zuführen.

Der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks hat sich eindeutig gegen eine Überplanung seines Gartenbereichs zugunsten einer Bebauung ausgesprochen. Insofern ist dort keine Änderung beabsichtigt.

5. Planungskonzept

Im Änderungsbereich soll die geltende überbaubare Fläche auf der Parzelle 835 um ca. 4,0 m auf die Parzelle 852 nach Norden verschoben werden, um auf beiden Parzellen gemeinsam ein Wohnhaus mit entsprechender Frei-/Gartenfläche in Südlage zu errichten. Dazu sollen die dort aktuell befindlichen 3 Garagen abgerissen werden. Der nördlich bis zur neuen Grundstücksgrenze verbleibende Streifen von 4,0 m soll als Zufahrt bzw. Standort für ein Carport o. ä. dienen.

6. Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zu baulicher Nutzung, Bauweise und überbaubaren Flächen bleiben unverändert:

- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,4.

Geändert werden:

- Statt reines Wohngebiet Änderung in *allgemeines Wohngebiet*, da das Bauvorhaben nunmehr näher an die Enniger Str. (Landstraße) heranrückt und die dortige Bebauung bereits jetzt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.
- Festsetzung einer *zweigeschossigen Bauweise* mit einer *maximalen Firsthöhe von 9,00 m* (bezogen auf das Geländeniveau an der nordwestlichen Grundstücksecke) statt bisher eingeschossiger Bebauung. Es ist beabsichtigt, ein Gebäude mit einem versetzten Pultdach zu errichten.
- *Firstrichtung Ost-West* statt bisher Nord-Süd, um eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.
- *Geneigtes Dach* statt bisher Dachneigung (38 – 45°), um damit – unter Berücksichtigung der maximalen Firsthöhe – ein Gebäude mit einem versetzten Pultdach errichten zu können.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind vorhanden und über die Straße „Am Wasserturm“ auch unverändert gesichert.

8. Umwelt, Natur und Landschaft, Artenschutz

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich. Die überbaubare Fläche wird durch die Planänderung nicht vergrößert, die Flächenversiegelung wird durch teilweise Inanspruchnahme von im Bestand versiegelten oder bebauten Flächen insgesamt minimiert.

Belange des Artenschutzes sind ebenfalls nicht betroffen (s. beigefügte Artenschutzprüfung).

9. Sonstiges

Belange des Immissionsschutzes, Denkmalschutzes oder der Altlasten sind nicht erkennbar betroffen.

Auf der neuen Parzelle 853 des Grundstücks Ennigerstraße 25 verbleiben noch eine Garage und zwei Stellplätze. Diese Stellplatzanzahl ist für die dortige Nutzung ausreichend.

Ennigerloh, den 7.4.2011

Erstellt in Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh

- für den Vorhabenträger -

gez. Heuckmann

Heinz-Josef Heuckmann