



BEGRÜNDUNG

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

Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

plan.werk

Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH

Schorlemerstraße 12

48143 Münster

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

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 20.12.2010 die Aufstellung der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Hintergrund der Aufstellung ist der Antrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost für bestehende Bauabsichten, die festgesetzte Dachneigung für die beiden noch unbebauten Grundstücke an der Clara-Schumann-Straße (Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstücke 395 und 396), um hier Gebäude mit Flachdach errichten zu können.

Heute sind hier Satteldächer mit 38-45° Dachneigung zulässig. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren erfolgen, da kein Grundzug der Planung berührt ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 29.11.2010 über den v.g. Antrag beraten und empfiehlt dem Rat, die Regelung „nur Satteldächer mit 38-45° Dachneigung zulässig“ zu ändern und zukünftig „geneigte Dächer > 5°“ im gesamten Plangebiet zuzulassen.

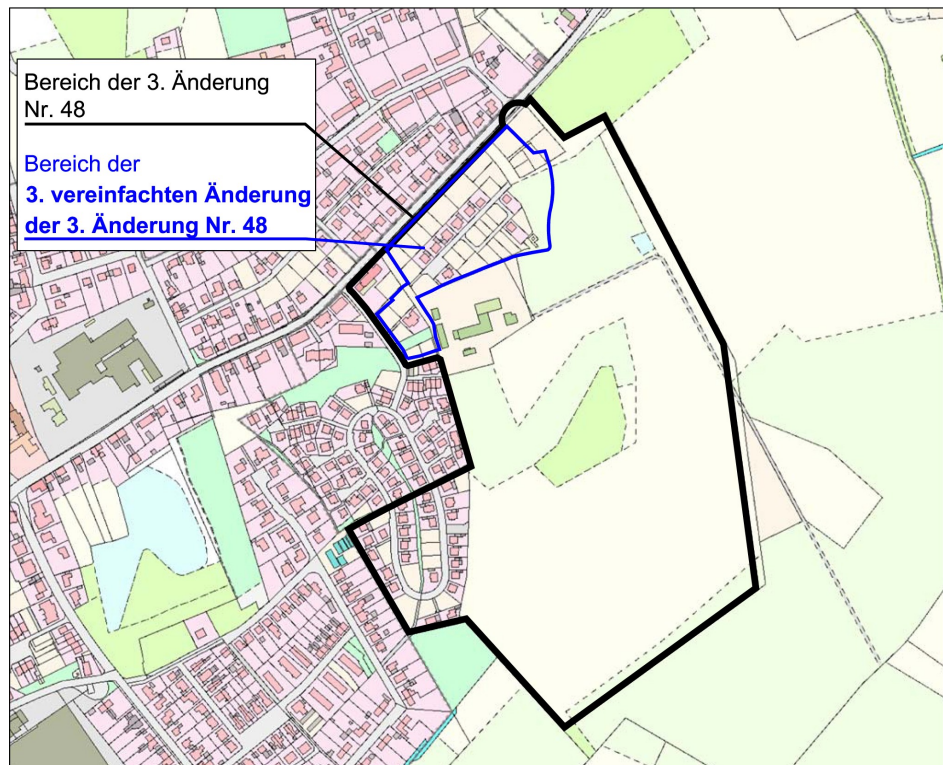
Das gesamte Plangebiet beschreibt den derzeit in der Entwicklung und Vermarktung befindlichen 1. Bauabschnitt entlang der Ostfelder Straße.

Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Bebauungsplangebietes an der Ostfelder Straße zwischen der Clara-Schumann-Straße und zukünftiger Haupteinschließung im Nordosten.

Die detaillierten Begrenzungen des Verfahrensgebietes stellen sich wie folgt dar:

im Nordwesten	die nordwestlichen Grenzen zu den Flurstück 395 und 396 sowie der Verlauf der Ostfelder Straße
im Nordosten/Osten	der zukünftige Straßenverlauf zur Gebieterschließung sowie die nordöstlichen Grenzen zu den Flurstücke 395, 261, 374 und 379
im Süden	der Fuß- und Radweg zwischen Hofanlage und nördlichem Wohngebiet, im Weiteren die südlichen Grenzen des Flurstückes 394 und der Flurstücke 372, 373 und 377
im Südwesten	die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 372, 375, 374, 262, 251 und 396



Landesplanerische Zuweisung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland weist das in Rede stehende Gebiet als Wohn-siedlungsbereich aus.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Planungsanlass zur 3. Änderung der 3. Änderung

Hintergrund der 3. Änderung sind die Absichten von Bauherren, auf den Grundstück Flur 9, Flurstücke 395 und 396 ein- bzw. zweigeschossige Einfamilien-Wohnhäuser mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Zeltdach zu errichten.

Die Prüfung der Zulässigkeit hat ergeben, dass die Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig sind.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen die Bauvorhaben jedoch verträglich.

Vor dem Hintergrund weiterer möglicher Baugesuche mit ähnlichen Bauformen (flache Dachneigung, Zeltdach, Flachdach, etc.) für die noch freien Grundstücke des 1. Entwicklungsabschnittes zum Baugebiet wird der Änderungsbereich gemäß der vorgenannten Grenzen erweitert und festgesetzt.

Die Dachform wird für den in Rede stehenden Bereich auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 5° festgelegt (GD DN >5°). Die Traufhöhen werden einheitlich auf maximal 6,5m fest-gelegt (TH = max. 6,5). Die festgesetzten maximalen Firsthöhen betragen 9,0m (FH = max 9,0).

Unter diesen Vorgaben bleiben die Maßstäblichkeiten im nachbarschaftlichen Gefüge zwischen Baukörpern mit flacher Dachneigung und Traufhöhe bis max. 6,5m und bestehenden Gebäuden mit Satteldächern zwischen 38-45° Dachneigung und Traufhöhen mit max. 4,5m bei gleicher max. Firsthöhe von 9,0m gegeben.

Demzufolge wird eine Änderung des Bebauungsplanes unter Anpassung der nachfolgenden Festsetzungen vorgeschlagen:

- Dachform von Satteldach erweitert auf geneigte Dächer > 5° Dachneigung
- max. Traufhöhe von 4,5 m / 5,5 m auf 6,5 m bei geneigtem Dach, jeweils bei gleichbleibender max. Firsthöhe von 9,0 m.

Die vorgenannten Änderungen der Festsetzungen werden auf den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Die in Rede stehenden Grundstücke haben jeweils ähnliche städtebauliche Rahmenbedingungen, 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

werden durch die 3. 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.

Aufgestellt: Münster, im Juni 2011

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

gez. Noack