

Begründung

zur 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Am Büttenberg"

Gliederung

1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung
2. Grund dieser Bebauungsplanänderung
3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung
4. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung
5. Erschließung/Versorgung/Entsorgung
6. Denkmalschutz/Altlasten/Eingriffsregelung
7. Kostenschätzung
9. Strukturdaten

1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die bisherige Festsetzung "Flachdach" aufzuheben und dafür die Festsetzung "Satteldach" einzuführen.

2. Grund dieser Bebauungsplanänderung

Grund dieser Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Änderung der Festsetzung "Flachdach" in "Satteldach".

Aufgrund dieses Antrages hatte der Planungsausschuss der Stadt Ennepetal zunächst beschlossen, die Grundstückseigentümer der Ahornstraße dahingehend zu befragen, ob mehrheitlich Interesse an der Errichtung von Satteldächern bestehe.

Das Ergebnis dieser Befragung der Grundstückseigentümer wurde dem Planungsausschuss der Stadt Ennepetal vorgelegt, der daraufhin die Verwaltung beauftragt hat, für die 2-geschossige Bebauung im Bereich "Ahornstraße" Vorschläge zur Änderung des Bebauungsplanes vorzulegen mit der Zielsetzung, Satteldächer zuzulassen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

Das Erscheinungsbild der Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist geprägt von einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung mit Flachdach.

Westlich schließt sich ebenfalls eine 2-geschossige Reihenhausbebauung mit Flachdach an. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Grünanlagen des Hauses Bergfried begrenzt.

Östlich sowie südlich schließt sich das Gewerbegebiet an der Hembecker Talstraße an.

4. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von geneigten Dächern (Dachneigung = 35°) ohne Drempel auf den vorhandenen 2-geschossigen Reihenhäusern zu schaffen.

Die Schaffung von Satteldächern ist städtebaulich vertretbar, weil damit einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen und andererseits eine konstruktive Verbesserung der Dächer (Ausschalten von Dachundichtigkeiten) erfolgt.

Daß die Zulässigkeit von geneigten Dächern auf bisher einheitlich mit Flachdächern vorgesehenen Baukörpern zumindest zeitlich zu gestalterisch fragwürdigen Lösungen führen kann, ist nicht auszuschließen.

Auch können im Einzelfall Probleme nachbarrechtlicher Natur auftreten, z.B. bei zeitlich nicht koordinierten Bauabsichten mehrerer benachbarter Hauseigentümer.

Der Zeitpunkt der Realisierung (Erstellung einzelner oder mehrerer Dachgeschosse) läßt sich jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht regeln.

Insofern bleibt es den einzelnen Eigentümern überlassen, wann und wie sie ihre Häuser mit einem geneigten Dach versehen.

Letztlich kann man jedoch davon ausgehen, daß sich aufgrund des zusätzlichen Wohnbedarfs und/oder des bautechnischen Veränderungszwanges (Undichtigkeit der vorhandenen Flachdächer) wiederum eine als einheitlich erscheinende Dachlandschaft in den überplanten Wohngebieten einstellen wird.

5. Erschließung(versorgung/Entsorgung)

Maßnahmen zur Erschließung/Versorgung/Entsorgung sind nicht erforderlich, da diese bereits abschließend hergestellt worden sind.

6. Denkmalschutz/Altlasten/Eingriffsregelung

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.


7. Kostenschätzung

Aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten.

8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes:	ca. 0,6 ha
davon "Reines Wohngebiet":	ca. 0,6 ha.

**Aufgestellt im Baudezernat
der Stadt Ennepetal -Amt 61/63 -
im Oktober 1999
Im Auftrag**


(Fischer)