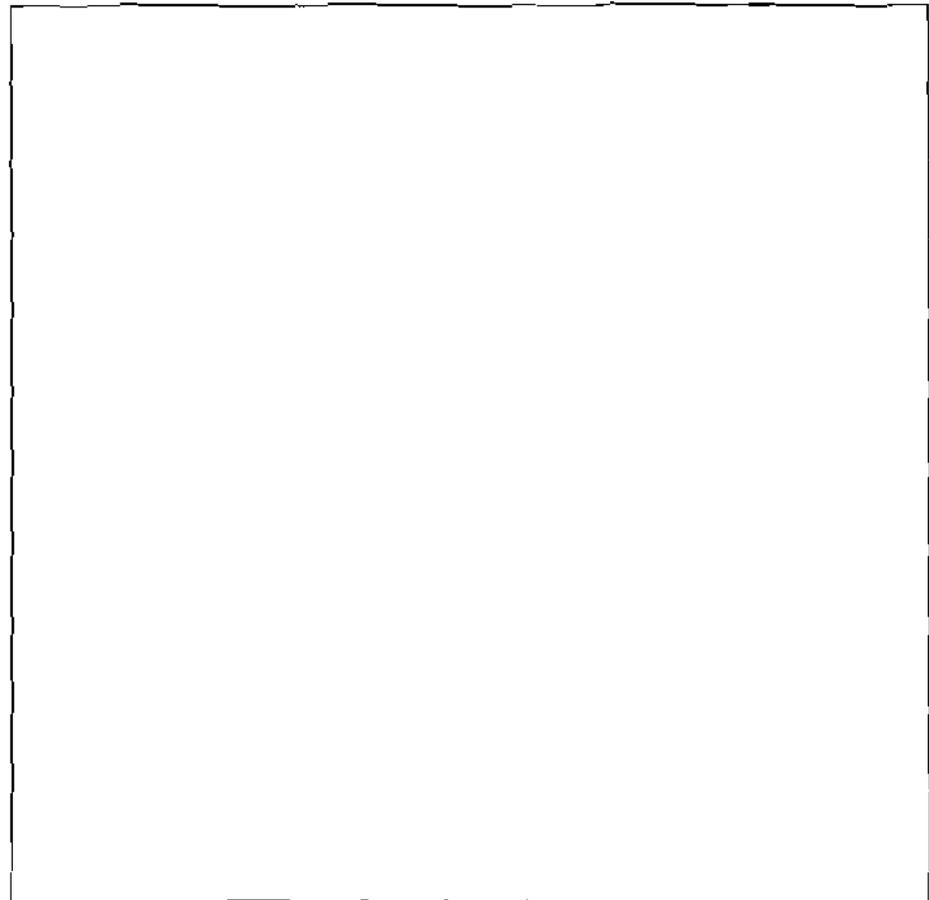
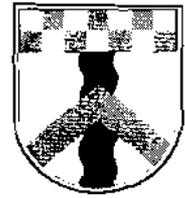


stadt ennepetal



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Am Büttenberg“ 10. Änderung**

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**
- 7. Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 8. Kostenschätzung**
- 9. Strukturdaten**

1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Büttenberg“ (einschließlich der Bebauungsplanänderungen 2-4 und 6 und 7) als Dachform Satteldächer zuzulassen.

2. Grund dieser Bebauungsplanänderung

Grund dieser Bebauungsplanänderung ist es, dem Wunsch der Anlieger nachzukommen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Satteldächern für die vorhandenen Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

Das Erscheinungsbild der Baugebiete innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung ist geprägt von einer 1 bis 2-geschossigen Reihenhausbauung mit Flachdach, sowie von einer 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhausbauung mit Flachdach.

Das Erscheinungsbild außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung ist geprägt von einer 1 bis 2-geschossigen Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung mit Satteldach sowie von einer 8-geschossigen Hochhausbauung.

4. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von geneigten Dächern (Dachneigung 35°) ohne Drempe auf den vorhandenen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Die Schaffung von Satteldächern ist städtebaulich vertretbar, weil damit einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann 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 der Möglichkeit von Wohnraum und/oder des bautechnischen Veränderungszwanges (Undichtigkeit der vorhandenen Flachdächer) wiederum eine als einheitlich erscheinende Dachlandschaft in den überplanten Wohngebieten einstellen wird.

Da diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht auf die Vermehrung der vorhandenen Wohneinheiten, sondern auf die Vergrößerung der Wohnflächen vorhandener Wohneinheiten gerichtet ist, sieht diese Bebauungsplanänderung keinen Regelungsbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor.

Sollte sich jedoch im Einzelfall zeigen, dass eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss untergebracht werden soll, muss der Nachweis des ruhenden Verkehrs im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen geführt werden.

5. Erschließung / Versorgung / Entsorgung

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

6. Denkmalschutz / Altlasten

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Nach Erkenntnissen der Stadt Ennepetal ist das Plangebiet nicht mit Bodenbelastungen behaftet; auch im Altlastenkataster (Altstandorte / Altablagerungen) des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche eingetragen.

Da sich Kataster dieser Art in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.

7. Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangige Belange in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Planungsrechtlich zulässige Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ausdrücklich von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bei bereits zulässigen Eingriffen insofern nicht erforderlich.

7.2 Aussetzung der Eingriffsregelung und Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Büttenberg“. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bisherige Festsetzung „Flachdach“ aufzuheben und dafür die Festsetzung „Satteldach“ einzuführen. Durch dieses Änderungsverfahren werden keine neuen unversiegelten Freiflächen in Anspruch genommen. Insofern kommt die Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes und die Prüfung der Umweltverträglichkeit in diesem Fall nicht zur Anwendung.

8. Kostenschätzung

Aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten.

9. Strukturdaten

Größe des Plangebietes: ca. 13,7 ha

**Aufgestellt im Fachbereich 5-61-
der Stadt Ennepetal
im September 2003**