

Bebauungsplan Nr. 6 „Albersloh Süd II“

Begründung zur 3. Änderung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

**3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 6
„Albersloh Süd II“
Stadt Sendenhorst**

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

1.2 Lage des Plangebietes

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

1.4 Derzeitige Situation

1.5 Planverfahren

1.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Auswirkungen

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Erschließung

4. Pflanzgebot Bäume

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersloh Süd II – 1. Änderung und Erweiterung“, der seit dem 22.12.1987 rechtskräftig ist, sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersloh Süd II – 2. Änderung und Erweiterung“, der seit dem 22.01.1996 rechtskräftig ist.

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die 3. Änderung liegt im Bereich der Gemarkung Albersloh, Flur Nr. 14 und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 359 und das Flurstück 404 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha. Die Grenzen des Plangebiets sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegt.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Albersloh der Stadt Sendenhorst an der Straße „Bergkamp“.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Spielplatz. Westlich und östlich ist das Plangebiet zum Teil von Wohnbebauung und teilweise von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben. Südlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Zur Qualitätssicherung der Kindertagesstätte „Biberburg“ ist die Erweiterung um eine Mensa sowie einige Nebenräume erforderlich. Der Anbau soll nördlich an das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte „Biberburg“ errichtet werden. Der Anbau ist erforderlich, um den Erhalt von Plätzen zu sichern.

Für die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der baulichen Erweiterung ist es deshalb erforderlich, die Fläche für den Gemeinbedarf um eine Teilfläche des Flurstücks 359 zu erweitern.

Die genaue Erweiterung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt derzeit auf einer Fläche, die mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, sowie einer Fläche die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Für das Plangebiet sind aktuell zwei B-Plan Teilbereiche rechtskräftig.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 3.000 qm und der dementsprechend festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet. (§13 (1) Nr. 1 BauGB)

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Sendenhorst daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschrift als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst stellt den größeren Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Ein kleinerer nördlicher Teil des Plangebiets ist als „Wohnbaufläche“ mit der Signatur „Spielplatzanlagen“ dargestellt. Da in Wohnbauflächen Anlagen

zur Kinderbetreuung zulässig sind, steht die Änderung nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Vor dem Hintergrund, dass Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist der Bebauungsplan somit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 6
„Albersloh Süd II“
Stadt Sendenhorst**

2. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Erweiterung der Fläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird städtebaulich keine nennenswerte Auswirkung auf das Straßenbild erzeugen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird positive Auswirkungen auf die infrastrukturelle Versorgung (Betreuungsaspekt) der Bevölkerung haben.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um das Einfügen der geplanten Erweiterung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,5 werden aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Wie auch im bisher gültigen Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen für die Erweiterung der Kindertagesstätte die Festsetzung einer Bau-grenze nicht erforderlich.

Abstandsflächen richten sich nach der Bauordnung NRW.

3.3 Erschließung

Die Straßenerschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über den Anschluss an die bereits vorhandene technische Infrastruktur gewährleistet.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Albersloh Süd II“ Stadt Sendenhorst

4. Pflanzgebot Bäume

Im Bebauungsplan Nr. 6 „Albersloh Süd II 1. Änderung und Erweiterung“, ist im Planbereich der 3. Änderung ein Pflanzgebot für hochstämmige einheimische Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten drei Bäume bleiben in Ihrer Anzahl bestehen, jedoch erfolgt eine Anpassung ihrer Positionen. Vor Ort ist ein bisher nicht festgesetzter schützenswerter Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m vorzufinden. Dieser wird neu festgesetzt. Im Gegenzug entfällt die Festsetzung für einen in unmittelbarer Nähe mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,1 m festgesetzten Baum.