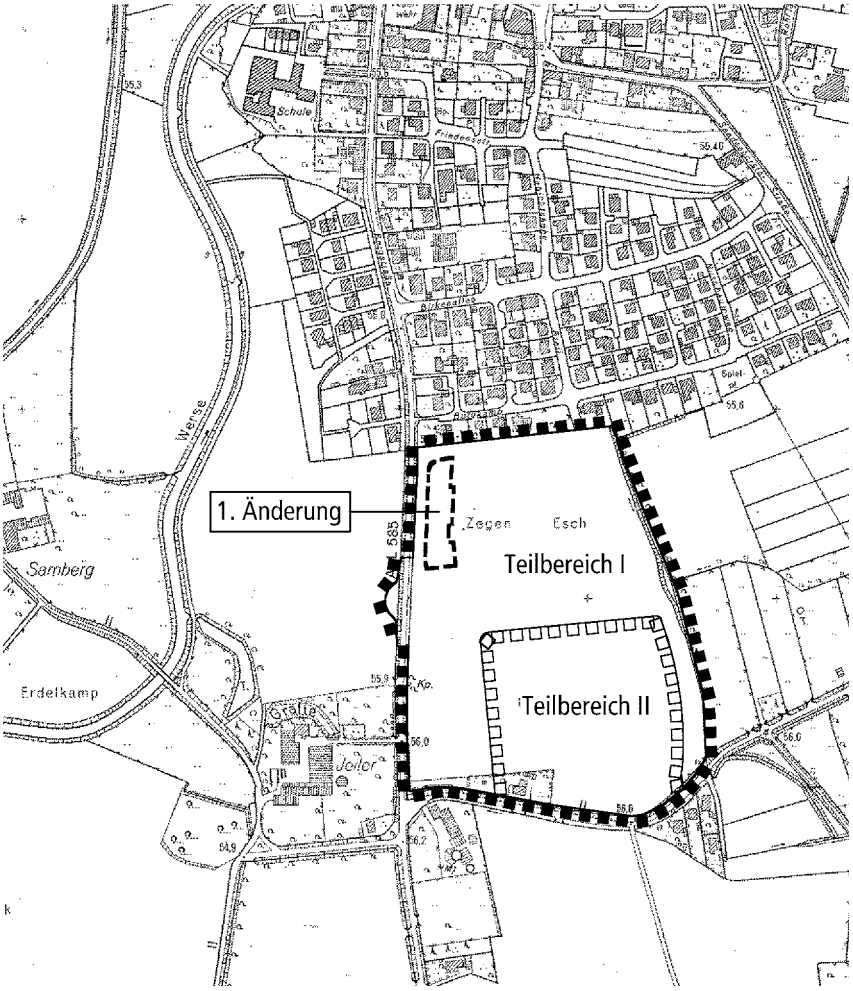
# 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 »Albersloh – Zegen Esch / Langen Esch« in seinem Teilplan I

Entscheidungs-
begründung

Stadt Sendenhorst
Stand: Juni 2005



# Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Änderungsbeschluss / Änderungsbereich | 3 |
| 2. | Änderungsanlass | 3 |
| 3. | Änderungspunkte | 3 |
| 4. | Sonstige Belange | 5 |
| 5. | Verfahrensvermerk | 5 |

## 1. Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 05.04.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Albersloh - Zegen Esch / Langen Esch" in seinem Teilbereich I gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Planbereich und umfaßt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit 5 Grundstücke rückwärtig des Lärmschutzwalls an der Bergstraße.
Wie die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte zeigen, sind dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Somit ist eine vereinfachte Änderung begründet.
Gemäß § 13 (3) BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (a) BauGB.

## 2. Änderungsanlass

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes stellte sich heraus, dass die Grundstücke östlich des Lärmschutzwalles entlang der Bergstraße L 585 als Baugrundstücke, in denen bisher nur Einzelhäuser zulässig waren, nicht vermarktbar sind.
Da diese Grundstücke zu den letzten Bereichen gehören, die noch nicht verkauft sind, ist es auch im allgemeinen öffentlichen und privaten Interesse der Anlieger, eine Änderung entsprechend der Nachfrage vorzunehmen, um insgesamt das Baugebiet abschließen zu können.

## 3. Änderungspunkte

### 3.1 Änderungspunkt 1

*Änderung der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig" in „nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig".*
*Zulässig ist nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sah in dem Änderungsbereich bisher fünf Baugrundstücke für Einzelhäuser vor (Grundstücksgrößen ca. 500-600 qm).
Die nun mögliche Errichtung von Doppelhäusern ergibt statt dessen acht Baugrundstücke (ca. 350-400 qm).
Nach der bisherigen Festsetzung waren pro Einzelhausgrundstück je zwei Wohneinheiten zulässig, d.h. theoretisch hätten im Änderungsbereich 10

Wohneinheiten entstehen können.
Die neue Festsetzung, dass pro Doppelhaushäfte lediglich eine Wohneinheit zulässig ist, bedeutet keine Erhöhung, sondern eher eine Reduzierung der möglichen Wohneinheiten. Es werden jedoch kleinere Grundstücksgrößen angeboten, die in diesem Bereich besser vermarktbar sind.
Die übrigen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, maximale Firsthöhe und Grundflächenzahl) ändern sich nicht.

## 3.2 Änderungspunkte 2 und 3

*Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden des Änderungsbereiches um ca. 1,00 m, Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südosten des Änderungsbereiches um ca. 3,00 m.*

Das geänderte Angebot der Grundstückszuschnitte verlangt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden und im Südosten des Änderungsbereiches zur besseren Platzierung der Wohngebäude und Garagen.

## 3.3 Änderungspunkt 4

*Aufhebung der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" zwischen den beiden Wendehämmern.*

Um bei der Neuaufteilung der Grundstücke die Zufahrtsmöglichkeit zu zwei Doppelhauseinheiten zu gewährleisten, wird die Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" aufgehoben.
Öffentliche Belange sind durch diese Änderung nicht betroffen, da Fremdverkehr über diese Verbindung nicht zu erwarten ist. Eine Durchfahrbarkeit soll durch Poller verhindert werden.

## 3.4 Änderungspunkt 5

*Änderung der Hauptfirstrichtung gemäß § 86 BauO NRW*

Die bisher für eine Einzelhausbebauung sinnvolle Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung wird für eine mögliche Doppelhausbebauung in Nord-Süd-Richtung geändert.
Damit bleibt das Ziel einer städtebaulich einheitlichen Baukörperausrichtung – unabhängig von der gewählten Himmelsrichtung – erhalten.

## 4. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar betroffen.
Das betrifft insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft, da sich die Eingriffsbilanz aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl nicht ändert.

## 5. Verfahrensvermerk

Nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung verlieren die derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan ihre Gültigkeit.
Die übrigen von der 1. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Albersloh – Zegen Esch / Langen Esch" behalten ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im Juni 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld