B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 10 „Alberlsoh, Zegen Esch / Langen Esch“

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren
2. Geltungsbereich
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Änderung der Festsetzungen für alle Grundstücke des Teilbereiches II, Langen Esch

   Außenwandflächen, Dachform und Dacheindeckung
5. Änderung der Festsetzung für das Flurstück 359 (Teilbereich von ca. 80 qm),

   zeichnerische Änderung laut Anlage 2
6. Zusammenstellung der geänderten / ergänzten textlichen Festsetzungen
7. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen
8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffsbilanz
9. Kosten

1. **Aufstellungsbeschluss und Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am 09.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Alberlsoh, Zegen Esch, Langen Esch“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ändern. Es handelt sich um die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.

2. **Geltungsbereich**

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der gesamte Teilbereich II des Bebauungsplanes, der sogenannte Langen Esch (siehe Anlage 1). Die Art der baulichen Nutzung wird ausschließlich für das Grundstück Flur 26, Flurstück 359 (Teilbereich in einer Größe von ca. 80 qm) verändert (siehe Anlage 2).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, die in der Örtlichkeit vielfach vorhandene und von den ursprünglich strengen Festsetzungen abweichende Dach- und Gebäudegestaltung in Übereinstimmung mit der Regional- und Ortstypik als generell zulässig festzusetzen, ohne die planerische Grundkonzeption des Gesamtplanes anzutasten. Zur Optimierung der Erschließung eines Grundstückes soll darüber hinaus eine als Vorhaltefläche für einen Fuß- und Radweg festgesetzte Grünfläche aufgehoben und als allgemeine, nicht überbaubare Grundstücksfläche neu festgesetzt werden.

4. **Änderung der Festsetzungen für alle Flurstücke des Teilbereiches II, Langen Esch**

Außenwandflächen, Dachform und Dacheindeckung
Hinsichtlich der zulässigen Außenwandverkleidungsmaterialien (Sicht-/ Verblendmauerwerk, Holz, Putz) wird festgesetzt, dass eine Kombination dieser generell zulässigen Materialien unabhängig von einer Anteilsregelung zulässig ist. Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung und Verfahrensvereinfachung, da den vorgenannten Regelungen über entsprechende Ausschussbeschlüsse vom 11.11.2003 und 27.09.2005 (Vorlagen 182/03 und 179/05) bereits Rechnung getragen wurde. Da jedoch keine Anpassung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde, war bisher jeweils die Stellung eines kostenpflichtigen Abweichungsantrages an den Kreis Warendorf erforderlich.

Hinsichtlich der Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung zeigte sich bereits im Jahre 2005, dass eine Vielzahl von Gebäuden entgegen der Bebauungsplanfestsetzung mit dunklen Ziegeln gedeckt wurden und auch dunkler Klinker verwendet wurde, so dass weitere Abweichungen vor diesem Hintergrund keine Beeinträchtigungen des Gesamtbildes mehr mit sich brachten. Insgesamt lässt sich feststellen, dass sowohl rote als auch schwarze Dacheindeckungen in Albersloh als ortsüblich zu bezeichnen sind. Das direkt nördlich angrenzende Baugebiet Süd I ist beispielsweise durch schwarze Dacheindeckungen geprägt und auch 17 der 20 zwischenzeitlich im Langen Esch errichteten Gebäude (in Bezug auf das Gesamtgebiet sogar über 30 Gebäude) weisen eine solche Dacheindeckung auf. Somit wird festgesetzt, dass neben roten bis braunen auch graue

bis schwarze Dachpfannen/-ziegeln zulässig sind und neben rotem, braunem und weißem künftig auch graues Sicht- und Verblendmauerwerk zulässig ist.

Neben der bisher ausschließlich zulässigen Dachform eines Satteldaches wird festgesetzt, dass künftig zusätzlich auch versetzte Satteldächer und Walmdächer zulässig sind. Die vorgenannten Dachformen erweitern das zulässige Spektrum um ohnehin im Stadtgebiet vorzufindende Varianten und bieten Bauherren eine etwas größere Flexibilität, ohne von ihren Auswirkungen her gewichtige Veränderungen hervorzurufen.

5. **Änderung der Festsetzung für das Flurstück 359 (Teilbereich von ca. 80 qm), <u>zeichnerische</u> Änderung laut Anlage 2**

Für das Flurstück 359 (in Anlage 2 gekennzeichneter Teilbereich) wird eine Änderung der Art der baulichen Nutzung dahingehend vorgenommen, dass die als Vorhaltefläche für einen Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Grünfläche als nicht überbaubare Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen wird. Entsprechend wird der Schutz- und Trenngrün-Streifen mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durchgezogen. Hintergrund dieser Änderung ist die Tatsache, dass das Flurstück 292, Oskar-Schindler-Straße 22, aufgrund der vorgenommenen Grundstücksteilung (anders als im Bebauungsplan vorgeschlagen) nur über eine Baulast auf der östlich angrenzenden Parzelle 291 zu erschließen wäre. Durch die Festsetzungsänderung wird die Erschließung des Flurstücks 292 künftig über das Flurstück 359 erfolgen, so dass eine Wertminderung der Parzelle 291 durch eine quasi vor der Haustür verlaufende Erschließung des Nachbargrundstückes vermieden und eine gärtnerische Vorgartengestaltung ermöglicht wird.

Zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes war die Frage nach möglichen und sinnvollen Verbindungswegen in Richtung Dorfkern und Außenbereich kontrovers diskutiert worden. Die unterschiedlichen Vorstellungen von Politik, Planern, Verwaltung und Landesbetrieb sowie der ungewisse Zeitpunkt möglicher weiterer Entwicklungen im Fuß- und Radwegebau mündeten in der oben beschriebenen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Fuß- und Radweg“, um alle Optionen offen zu halten. In den letzten Jahren hat sich keine Notwendigkeit zur Anlage der Fuß- und Radwegverbindung herausgestellt. Aufgrund der örtlich gegebenen kurzen Wege über den Bispingweg in den Freiraum einerseits und die Anbindung über den bereits endausgebauten Zegen Esch an den Ortskern Albersloh andererseits wird eine separate Fuß- und Radwegeverbindung für nicht notwendig erachtet - zumal die Fortsetzung des Weges über die Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgen müsste, welche entsprechend der M3-Festsetzung im Bebauungsplan aktuell als extensives Grünland bzw. Weideland für Schafe genutzt wird.

6. **Zusammenstellung der geänderten / ergänzten <u>textlichen</u> Festsetzungen**

Außenwandflächen gem. § 86 BauO
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes oder graues Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel oder in Naturton lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- /Verblendmauerwerk (unglasiert,

ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Eine Kombination der vorgenannten Materialien ist unabhängig von einer Anteilsregelung zulässig.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandfläche, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Bei Doppelhäusern ist je Hauptbaukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

a) Dachform und -neigung gem. § 86 BauO
Dächer sind als (versetzte) Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 38 und 42 (+/- 3) Grad auszubilden. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

c) Dacheindeckung gem. § 86 BauO
Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Dachpfannen/ -ziegeln (unglasiert) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen und Schieferabdeckungen zulässig. Darüber hinaus sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig. In diesem Falle sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

7. **Gültigkeit sonstiger Festsetzungen**

Alle sonstigen Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.

8. **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffsbilanz**

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner nennenswerten Änderung der Eingriffsbilanzierung, so dass sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

9. **Kosten**

Die Umsetzung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Finanzierungsmittel.

48324 Sendenhorst, den 23.03.2010

Gez. Streffing

Bürgermeister