

Begründung zum Bebauungsplan A Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“, Teilbereich 2, 3. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne A Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“, Teilbereiche 1 und 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig, um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. In der Ursprungsplanung wurden auf der Mehrzahl der Grundstücke Garagen und Carports in den Bereichen zwischen den seitlichen Baugrenzen und angrenzenden Verkehrsflächen zugelassen. Im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Plangebiet, wurde die Zulässigkeit für Garagen und Carports inzwischen für beide Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 11 auf alle vergleichbaren Fälle angepasst.

Anlass und Ziel der Planänderung

Einen Sonderfall bilden die Grundstücke Gemarkung Albersloh, Flur 14, Flurstücke 665 und 666. Die beiden Grundstücke sind durch einen 3,5m breiten Fuß-/Radweg getrennt, der eine Verbindung vom Baugebiet in den angrenzenden Auenbereich schafft. Bei der seinerzeitigen Betrachtung der seitlich an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke wurden diese beiden Grundstücke nicht berücksichtigt. Somit ist es derzeit nicht möglich, eine Garage oder ein Carport im Bereich zwischen Wohnhaus und seitlicher Grundstücksgrenze zu errichten. Dies wäre jedoch aus verkehrstechnischer Sicht und im Sinne einer unproblematischen Ein-/Ausfahrt auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) sinnvoll. Auch wenn die Wegefläche, an die die Grundstücke seitlich angrenzen nicht dem allgemeinen Fahrverkehr dient, stellt sie dennoch ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche dar.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, auch diese beiden bisher nicht berücksichtigten Grundstücke in die Gesamtregelung für Garagen/Carports einzubeziehen und die Bauleitplanung entsprechend anzupassen.

Inhalt der 2. Änderung

Inhalt der Planänderung ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen für Garagen und Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Grundstücke Gemarkung Albersloh, Flur 14, Flurstücke 665 und 666. Der im Bebauungsplan übliche Abstand von 1,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufeld für Garagen/Carports soll auch hier eingehalten werden. Durch die damit erzielte Öffnungsbreite von 5,5 m wird einer beengenden Raumwirkung auf dem Fuß-/Radweg entgegengewirkt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans A Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“, Teilbereich 2, 3. Änderung bleiben unberührt.

Aussagen zur Klimawirksamkeit der Planung

Die künftig als Baufelder für Garagen/Carports festgesetzten Bereiche können auch bisher bereits als offene Stellplätze versiegelt werden. Durch die Änderung wird somit keine zusätzlich versiegelbare Fläche geschaffen.

Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der bestehenden Planung in vollem Umfang erhalten bleiben und es sich um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht anzuwenden. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 ist im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen.

Sendenhorst den 11.03.2022

gez. Reuscher
(Bürgermeisterin)