

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Albersloh Ost“, 5. Änderung

Bestehende planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Für das Grundstück Gemarkung Albersloh, Flur 14, Flurstück 161 setzt der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Albersloh Ost“ ein reines Wohngebiet mit maximal eingeschossiger Bebauung fest. Die Bebauung des Grundstücks ist innerhalb festgesetzter Baugrenzen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

Anlass zur Planänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Breslauer Weg 6 planen an dem bestehenden Wohnhaus einen gartenseitigen Erweiterungsanbau zu Schaffung von Wohnraum für weitere Familienmitglieder. Dieser Erweiterungsanbau bedingt zwei Überschreitungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans: Die Überschreitung der GRZ 0,25 auf GRZ 0,36 sowie eine Überschreitung der Gartenseitigen Baugrenze. Insbesondere die GRZ-Überschreitung wird seitens der Baugenehmigungsbehörde nicht akzeptiert, da sie schon mit der derzeitigen Bebauung (Terrassenüberdachung) überschritten wird. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Städtebaulich hat die geringe Ausweitung der rückwärtigen Baugrenze keine Relevanz, da die umgebende Bebauung bereits durch entsprechende Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet ist.

Inhalt der 5. Änderung

Inhalt der Planänderung ist die Änderung der Festsetzung von GRZ 0,25 auf GRZ 0,36 sowie eine Erweiterung der Gartenseitigen Baugrenze um 2,5m x 7,5m auf dem Grundstück Breslauer Weg 6. Alle übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Aussagen zur Klimawirksamkeit der Planung

Durch die Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum verringert und es kann vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden.

Änderungsverfahren

Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es handelt sich um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung, daher wird die Bebauungsplanänderung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. 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

Streffing
(Bürgermeister)