

Begründung zum Bebauungsplan A Nr. 1 „Albersloh Ost“, 6. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Albersloh Ost“ aus dem Jahr 1991 wurde der Bereich Stettiner Weg/ Tilsiter Weg neu geordnet. Aus der zuvor durchgängigen Erschließung wurden zwei Stichstraßen, der Stettiner Weg und der Tilsiter Weg entwickelt. Während die Baugrenzen entlang des Tilsiter Wegs durchgängig in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt sind, sind die Abstände von Baugrenzen und Verkehrsfläche am Stettiner Weg sehr indifferent zwischen 4 m und 13 m. Planungsabsicht war die Schaffung eines sehr offenen, weiträumigen Straßenraumes mit großen Vorgartenbereichen. Durch die abgestuften Baugrenzen auf der nördlichen Straßenseite wird dieser Eindruck zusätzlich betont.

Anlass und Ziel der Planänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Rohrlandweg 6 (Gemarkung Albersloh, Flur 30, Flurstück 446) beantragen für den Bebauungsplan Nr. 1 „Albersloh Ost“ eine Änderung mit dem Ziel, die Baugrenzen zu erweitern und auf der vergrößerten überbaubaren Fläche ein bestehendes Mehrfamilienhaus erweitern und damit zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

Die durch die festgesetzten Baugrenzen definierte Straßenraumbreite im Plangebiet beträgt aktuell abgestuft zwischen 23 m und 30 m. Durch eine moderate Erweiterung der Baugrenzen und die Herausnahme der Abstufung kann eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 300 m² geschaffen werden. Bei einem an die westliche Bestandsbebauung (Stettiner Weg 6) angepassten, durchgehenden Baugrenzenabstand von 5 m verbleibt immer noch eine -in einem innerörtlichen Bereich als großzügig anzusehende- Straßenraumbreite von 23 m erhalten. Aufgrund der auch nach der Planänderung verbleibenden, großzügigen Gestaltung des Straßenraums sind negative Effekte auf das Mikroklima nicht zu erwarten.

Die Stadt Sendenhorst befürwortet ausdrücklich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Zuge einer Innen- /Nachverdichtung innerhalb bebauter Bereiche, sofern dies nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung führt.

Inhalt der 2. Änderung

Inhalt der Planänderung ist eine moderate Erweiterung der Baugrenzen nördlich des Stettiner Wegs und die Herausnahme der Abstufung. Die südliche Baugrenze wird, angepasst an die westliche Bestandsbebauung (Stettiner Weg 6), durchgehend in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Albersloh Ost“, 1. Änderung, einschließlich der Festsetzung von zu erhaltenden Laubbäumen, bleiben von der Änderung unberührt.

Aussagen zur Klimawirksamkeit der Planung

Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb bebauter, innerörtlichen Bereiche wird die Inanspruchnahme und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum verringert und es kann bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden.

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.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Auch für Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BnatSchG verwiesen. Die dort enthaltenen Zugriffsverbote für besonders geschützte Pflanzen und Tiere sind zu beachten. Dies verbietet die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren besonders geschützter Pflanzen und, besonders geschützten Tieren nachzustellen, sie zu verletzen oder gar zu töten.

Sendenhorst den

Reuscher
(Bürgermeisterin)