

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Albersloh-Süd I"

3. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 "Albersloh-Süd I". sieht auf dem Grundstück Gemarkung Albersloh, Flur 30, Flurstück 1685 (Schwalbenweg 2) einen Abstand der straßenseitigen Baugrenze von 6 m zur Verkehrsfläche vor und weist damit einen Rücksprung gegenüber der Baugrenze auf dem nördlich angrenzenden Grundstück von 3 m auf. Hierdurch entsteht auf dem Grundstück eine Vorgartenfläche von 6 m Tiefe.

Anlass zur Planänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Schwalbenweg 2 beabsichtigen auf dem Grundstück die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage. Die bestehende Bauleitplanung aus den 1980er Jahren setzt zum Teil nach heutigen städtebaulichen Kriterien nicht mehr nachvollziehbare Vor- und Rücksprünge von Baugrenzen fest. Dadurch entstanden auch westlich und östlich des Schwalbenweges Grundstücke mit sehr tiefen Vorgartenflächen die als Garten- und Ruhezone nur eingeschränkt nutzbar sind. Im Sinne einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke erfolgte im Rahmen einer 2014 durchgeführten Bebauungsplanänderung bereits eine Anpassung der Baugrenzen auf der Westseite des Schwalbenweges. Mit der Bebauungsplanänderung soll auch die Baugrenze auf dem Grundstück Schwalbenweg 2 entsprechend angepasst werden. Wesentliche Zielsetzung ist es, durch die dann mögliche Verschiebung des Baukörpers zur Verkehrsfläche hin eine großzügigere Gartenfläche / Ruhezone im rückwärtigen Bereich zu erhalten

Inhalt der 3. Änderung

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Albersloh Süd I“ ist die Verschiebung der westlichen Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Albersloh, Flur 30, Flurstück 1685. Diese wird künftig in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Straße Schwalbenweg festgesetzt. Durch die mögliche Verringerung der Vorgartenfläche entsteht eine bessere Nutzungsmöglichkeit auf dem für eine Freiraumnutzung attraktiveren rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Für Garagen wird festgesetzt, dass zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten ist. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Albersloh Süd I“ bleiben von der Änderung unberührt.

Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der bestehenden Planung in vollem Umfang erhalten bleiben, wird der Bebauungsplan im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a , von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Hinweis zu möglichen Gehölzfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Falle von Gehölzfällungen sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung dieser artenschutzrechtlichen Verbote sollten die Gehölze – falls unbedingt erforderlich - daher nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. entfernt werden. Sollte eine Entfernung in den Zeitraum vom 15.07. bis 30.09. fallen, ist vorab durch Überprüfung der Gehölze sicherzustellen, dass keine Brutvorkommen von Vögeln oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

Sendenhorst den 24.04.2019

gez. Berthold Streffing
Bürgermeister