

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wolbecker Straße“, 4. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Für das Grundstück Gemarkung Albersloh, Flur 30 Flurstück 1574 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine „private Grünfläche“ fest. Die derzeitige Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Wiese, Weide, Rasen, Nutz-, Obst-, Baumgarten“ beruht auf dem Grünordnungsplan von 1990. Er sah vor, ehemalige Nutzgärten zur Auflockerung des Ortskerns von Albersloh zu erhalten und die alte dörfliche Struktur weiterhin ablesbar zu machen.

Anlass zur Planänderung

Die Eigentümer des Flurstücks 1574 beantragen eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wolbecker Straße“ dahingehend, dass die aktuelle Festsetzung als „private Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt wird.

Im Laufe der weiteren städtebaulichen Entwicklung in Albersloh wurden die freien Flächen um das Flurstück 1574 nach und nach bebaut, so dass inzwischen keine weiteren Nutzgärten in der Umgebung mehr vorhanden sind. Das Grundstück stellt heute somit städtebaulich eine inselartige Grünfläche inmitten intensiver Umgebungsbebauung dar. Die ursprüngliche Intention des Grünordnungsplans ist damit überholt. Es bietet sich daher an, für das Grundstück das planerische Instrument einer Nachverdichtungsmöglichkeit zu nutzen und im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Wohnbauland innerhalb eines bebauten Ortsbereiches mit allen vorhandenen wesentlichen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Inhalt der 4. Änderung

Inhalt der 4. Änderung ist die Umwandlung der bisherigen Festsetzung als „Grünfläche“ in „allgemeines Wohngebiet“. Durch Baugrenzen wird eine Bebauung im nördlichen Bereich des Flurstücks 1574 zugelassen. Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit erfolgt entsprechend der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche mit einem Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,4 und Satteldächern mit 30°-38° Dachneigung. Zur Minimierung der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Quartier werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten erfolgt darüber hinaus die Festsetzung, dass mindestens 2/3 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Im Sinne des Erhalts des Kleinklimas im Quartier wird ein großkroniger Laubbaum im südöstlichen Bereich des Plangebiets als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

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.

Altlasten

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsbereich. Auch darüber hinaus liegen beim Kreis Warendorf keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Dem Planungsträger liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.

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 30.09.2019

gez.

Berthold Streffing
Bürgermeister