

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Bült“, 9. Änderung**

### **Bestehende planungsrechtliche Situation**

Der für den Änderungsbereich (Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstück 1910) bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „Bült“, wurde 1967 rechtskräftig. Festgesetzt sind ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung, Satteldächer mit 48°-52° Dachneigung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

### **Anlass zur Planänderung**

Der Eigentümer des Grundstücks Karl-Wagenfeld-Str. 18 (Gemarkung Sendenhorst Flur 41, Flurstück 1218) plant in dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus den Ausbau des Dachgeschosses. In dem bisher lediglich als Dachboden genutzten Bereich sollen künftig zwei zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Eine Erschließung über das bestehende Treppenhaus ist möglich. Nach den derzeitigen Festsetzungen wäre das Vorhaben unzulässig, denn es verstößt sowohl gegen die im Bebauungsplan Nr. 1 „Bült“ festgesetzte Geschossflächenzahl als auch gegen die maximal mögliche Zweigeschossigkeit. Mit Einbau der Dachgauben würde das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Neben der Überschreitung der GFZ würde durch den Ausbau des Dachgeschosses auch die bereits im derzeitigen Bestand überschrittene GRZ von 0,5 weiter überschritten.

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 9. Änderung**

Inhalt der Planänderung ist die Zulässigkeit einer Dreigeschossigen Bebauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 auf 0,65 erhöht, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 mit einer Kappungsgrenze von 50%. D.h. die zulässig überbaubare Grundfläche darf bis zu 50 Prozent mit der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten und dergleichen überschritten werden. Es erfolgt die textliche Festsetzung, dass ein drittes Vollgeschoss nur innerhalb einer Satteldachfläche mit der zulässigen Dachneigung errichtet werden darf. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Bült“ bleiben von der Änderung unberührt.

### **Aussagen zur Klimawirksamkeit der Planung**

Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb eines bisher als Dachboden ungenutzten Dachraumes in einem Bestandsgebäude wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum verringert und es kann vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden. Durch die damit verbundene Dachsanierung kann die Energiebilanz des Bestandsgebäudes verbessert 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.

Sendenhorst den

Streffing  
(Bürgermeister)