

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Südost“ 10. Änderung

Bestehende planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Grundstück Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 1358 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. §13 BauGB vom 03.03.1970 wurde für das hier in Rede stehende Flurstück 1358 eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 die Geschossflächenzahl (GRZ) 1,0. Die zulässige Dachform ist Satteldach mit 28° bis 35° zulässiger Dachneigung. Im Gegensatz hierzu sind für die nördlich angrenzenden Flurstücke 2019 (viergeschossige Bauweise) und 1363 (zweigeschossige Bauweise) Flachdächer festgesetzt. Neben den beiden nördlich angrenzenden Flachdachgebäuden befinden sich in unmittelbarer Umgebung an der Straße Südensamm ebenfalls einige Mehrfamiliengebäude mit Staffelgeschoss. Auch für das benachbarte Eckgrundstück „Südensamm“/ „Am Gänsegarten“ ist bereits ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss genehmigt.

Anlass zur Planänderung

Der Eigentümer des Flurstücks 1358 (Südtor 7) beabsichtigt das Dachgeschoss des bestehenden dreigeschossigen Mehrfamilienhauses auszubauen und damit zwei zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Geplant ist die Umwandlung des Satteldaches in ein Staffelgeschoss mit umlaufendem Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss. Neben der Schaffung von dringend benötigtem, zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum wünscht der Antragsteller dem Gebäude durch den Umbau ein mehr zeitgemäßes und der Umgebungsbebauung besser angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.


Inhalt der 10. Änderung

Inhalt der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“ ist es, dass auf dem Grundstück Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 1358 neben einem Satteldach mit bis zu 35° Dachneigung auch Flachdächer zulässig sind. Im Fall der Errichtung eines Flachdaches ist ein oberstes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. Für Flachdächer wird die maximale Gebäudehöhe (Höhe der Oberkante Attika) auf 76,50 m ü.NHN festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“ bleiben von der Änderung unberührt.

Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt werden, und es sich um eine Maßnahme im der Sinne der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet. Im beschleunigten 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.

Sendenhorst, den 01. 04. 2020


Berthold Streffing
(Bürgermeister)