

## **Begründung zum Bebauungsplan S Nr.2 „Südost“, 11. Änderung**

### **Bestehende planungsrechtliche Situation**

Der für den Änderungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Südost“ aus dem Jahr 1969 lässt hier nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu. Die Bebauung einer Baulücke, mit beidseitig grenzständig angrenzenden Bestandsgebäuden ist somit ausgeschlossen.

### **Anlass zur Planänderung**

Die Eigentümer des Grundstücks Lorenbeckstraße 28 (Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 2840) beabsichtigen auf dem Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten. An das 9,02m breite Grundstück grenzen westlich und östlich jeweils ein grenzständiges Gebäude an, somit ist aktuell eine eigenständige Bebauung des Grundstücks planungsrechtlich nicht möglich. Bei Realisierung der Planung würde eine Gruppe von drei aneinandergebauten Häusern mit einer Gesamt-Frontlänge von ca. 43m entstehen. Um dies zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit auch von Hausgruppen erforderlich.

Entlang der Lorenbeckstraße bestehen bereits zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit über 34m Frontlänge die jedoch rein planungsrechtlich eine Einzel-/Doppelhausbebauung darstellen. Aus städtebaulicher Sicht hat die Lorenbeckstraße den Charakter einer durchgängig bebauten, innerstädtischen Hauptverkehrsstraße. Von der faktischen Schließung einer Baulücke zwischen den Häusern Lorenbeckstraße 26 und 28 ginge stadtgestalterisch keine negative Wirkung aus. Auf der gesamten Lorenbeckstraße ist die vorliegende Situation eines unbebauten Einzelgrundstücks zwischen beidseitig grenzständiger Nachbarbebauung ein Einzelfall und nicht auf andere Bereiche zu übertragen.

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**

Um eine eigenständige bauliche Nutzung des Grundstücks Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 2840 zu ermöglichen, sollen mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“ im Geltungsbereich neben der Einzel- und Doppelhausbebauung auch Hausgruppen zugelassen werden. Die offene Bauweise und alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“ 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.

Sendenhorst den 11.01.2022

gez.  
Reuscher  
(Bürgermeisterin)