

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Südost“, 6. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Südost“ wurde im Jahre 1970 rechtskräftig. Der Plan verfolgt ein stringentes städtebauliches Konzept: ein angenehmer, durch vor- und zurückspringende Baulinien abwechslungsreich und dörflich wirkender Straßenraum, große Grundstücke mit großen Gärten, und weitgehend eingeschossige Bauweise. In bestimmten, innenstadtnahen Bereichen wird der Übergang zum Stadtkern durch eine Zweigeschossigkeit definiert. Somit erzeugt der Plan eine, für den Ortsrand von Sendenhorst aufgelockerte, dörfliche Struktur, die sich zum Kernbereich maßvoll verdichtet. Der Plan erreicht dies mit wenigen Festsetzungen: Firstrichtung, Baulinien und Baugrenzen, GFZ und GRZ und Geschossigkeit. Alleine die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, in der Regel traufenständig zu den Verkehrsflächen, verhindert eine übertiefe Bebauung der Grundstücke bis in den hinteren Gartenbereich und damit die Beeinträchtigung der Ruhe und Erholungszonen innerhalb der Quartiere.

Anlass zur Planänderung

Eine kritische Wertung hinsichtlich der verbindlichen Festsetzung der Hauptfirstrichtung zeigt, dass diese nach heutigen Gesichtspunkten als nicht eindeutig und damit verbindlich angesehen werden kann. Damit entfällt das wesentlichste Steuerungselement des B- Plans Nr 2 „Südost“ hinsichtlich der Bebauungsdichte. Bautiefen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche von 15 m und mehr sind nunmehr möglich und gemäß Bebauungsplan zulässig.

Inhalt der 6. Änderung

Aufgrund der bestehenden Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Festsetzungen zur Firstrichtung, erfolgt mit der 6. Änderung des Bebauungsplans eine Klarstellung. Gleichzeitig soll für den Geltungsbereich des BP Nr. 2 „Südost“ künftig die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung Gültigkeit erlangen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“, in dem keine Änderungen vorgenommen wurden, die bereits eine planungsrechtlich eindeutige Festsetzung der Firstrichtung enthalten.

Herausnahme eines Teilbereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Südost“, 6. Änderung

Für das aus dem Geltungsbereich der 6. Änderung herausgenommene Gebiet, soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt werden.

Da die Grundzüge der bestehenden Planung in vollem Umfang erhalten bleiben, wird der Bebauungsplan im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 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.

Sendenhorst den 12.05.2015


Berthold Streffing
Bürgermeister