

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Westglindkamp“, 2. Änderung

Bestehende planungsrechtliche Situation

Der aus dem Jahr 1995 stammende Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich eine maximal eingeschossige Bebauung mit relativ restriktiven Festsetzungen zum Dachgeschossausbau aus. Diese sollen dazu dienen, optisch unerwünscht massive Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild der Gesamtarchitektur negativ beeinflussen, zu vermeiden. Allerdings werden einer sinnvollen Ergänzung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich enge Grenzen gesetzt.

Anlass zur Planänderung

Die Eigentümer der Grundstücke Grundstücke Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstücke 2815-2817, 2819, 2913, 3301 und 3305 beantragen eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Westglindkamp“ mit dem Ziel, die Dachgeschosse der aktuell eingeschossig zulässigen Bebauung als Vollgeschoss ausbilden zu können und somit faktisch eine Zweigeschossigkeit zuzulassen. Die relativ klein bemessenen überbaubaren Flächen auf den Grundstücken lassen keine praxistauglichen Erweiterungen bei eingeschossiger Bauweise zu. Mit der Änderung sollen angemessene Wohnungsgrößen bei einem Dachgeschossausbau ermöglicht werden.

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 die Ausgestaltung von Dachaufbauten zu erleichtern, wird faktisch eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen. Durch das Beibehalten der Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen findet keine grundsätzliche Änderung der baulichen Struktur statt. Der optische Eindruck der Eingeschossigkeit soll beibehalten werden. Daher müssen Dachaufbauten eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen und dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Festsetzung, dass Oberhalb der Traufe mindestens drei durchlaufende Dachpfannen anzuordnen sind, bevor der Ansatz des Dachaufbaus beginnt, wird ersatzlos gestrichen. Mit dieser Änderung wird den Architekten bei Dachaufbauten ein größerer gestalterischer Spielraum eingeräumt, ohne dass ein zu starker Eingriff in den städtebaulichen Gesamteindruck des Baugebiets erfolgt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Westglindkamp“, bleiben von der Änderung unberührt.

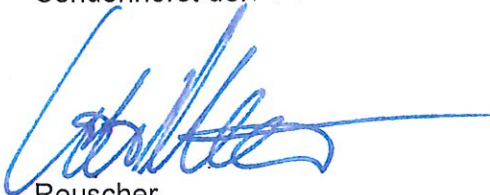
Aussagen zur Klimawirksamkeit der Planung

Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb eines Dachraumes in einem Bestandsgebäude wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum verringert und es kann vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden. Durch eine 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 14. 07. 2021



Reuscher
(Bürgermeisterin)