Stadt Sendenhorst

Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Stadt“
4. Änderung nach § 13 BauGB

Begründung

Inhalt:

Übersichtsplan 3
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“ 4
1 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“ 4
2 Planungsanlass 4
3 Planungsrechtliche Situation 5
3.1 Flächennutzungsplan 5
3.2 Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Stadt“ laut Ratsbeschluss vom 18.11.1988 5
4 Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 5
5 Beabsichtigte Bebauungsplanänderung/ Festsetzungen 6
5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung 6
5.2.1 Grundflächenzahl 6
5.2.2 Geschossflächenzahl 6
5.2.3 Höhe der Baukörper 6
5.2.4 Bauweise 6
5.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien 6
5.2.6 Flächen für Nebenanlagen 6
5.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
6 Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“ 7
7 Artenschutz 7
8 Altlasten 7
9 Ver- und Entsorgung 7
10 Immissionsschutz 7

Übersichtsplan

Kartenausdruck www.tim-online.nrw.de

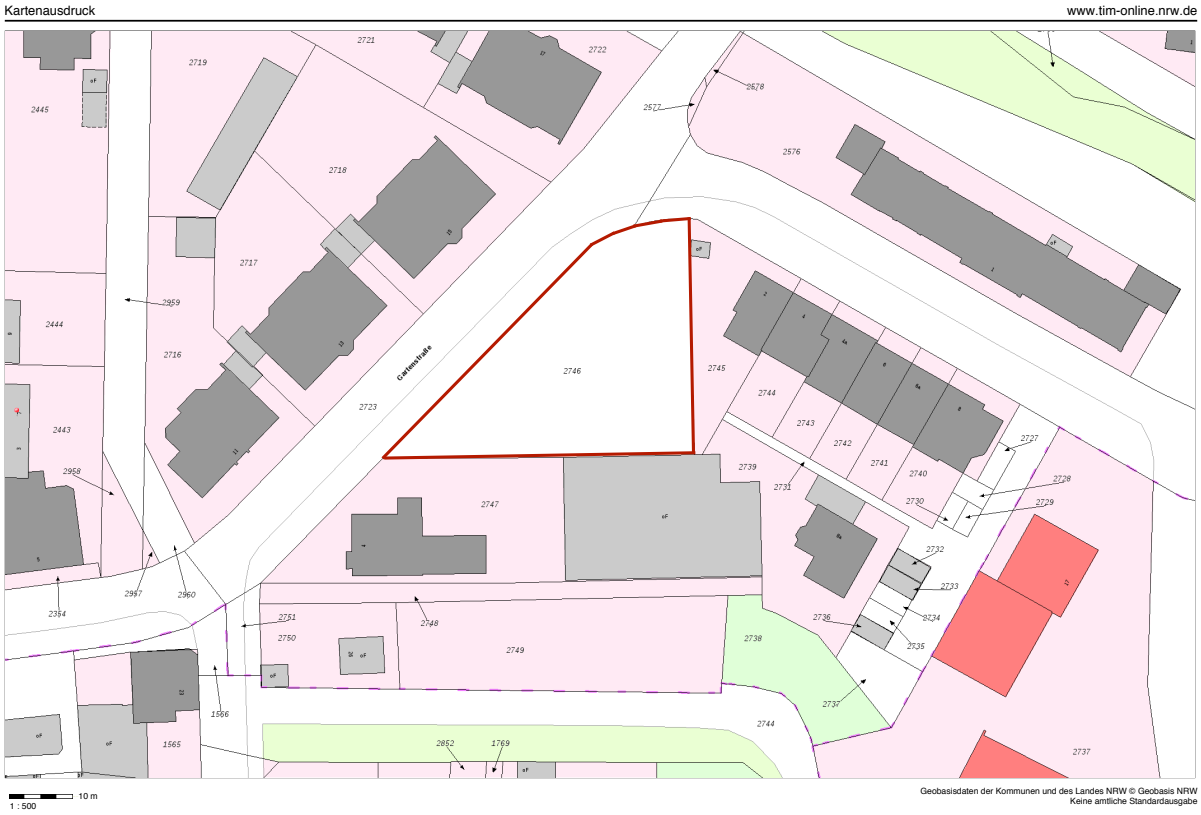
10 m
1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

23.9.2015 12:23

Grundlage des Übersichtsplans:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Kartenausdruck tim-online.nrw.de

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“



Grundlage des Geltungsbereichs:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Kartenausdruck tim-online.nrw.de

1 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“ an der Gartenstraße westlich der Einmündung Weißdornweg zwischen Ladestraße und der Ostpromenade. Er umfasst in der Gemarkung Sendenhorst, Flur 41 das Flurstück 2746 mit einer Größe von ungefähr 1118 qm.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird durch PKW-Stellplätze für den angrenzenden ehemaligen SB-Markt belegt, der derzeit als Fitness-Center genutzt wird. Die Fläche ist nahezu vollständig asphaltiert mit Ausnahme der Pflanzflächen für Bäume und Hecken.

Entlang der Gartenstraße stehen fünf mittelgroße Bäume sowie eine Hecke im Bereich gegenüber der Einmündung Weißdornweg. Auf dem Grundstück steht ein weiterer mittelgroßer Baum. Die Bäume haben einen geschätzten Stammdurchmesser von 20 cm.

2 Planungsanlass

Nach Aufgabe der SB-Markt-Nutzung steht die Parkplatzfläche für eine innerstädtische Nachverdichtung zur Verfügung. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes mit altengerechten Pflegewohngemeinschaften und hauseigenen Therapieeinrichtungen. Besonderes Merkmal der neuen Bebauung ist die Schließung der Baulücke zwischen der Wohnbebauung an der Ladestraße und der Gartenstraße in Richtung Innenstadt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4, dessen Festsetzungen eine Bebauung auf der Parkplatzfläche nicht zulassen.

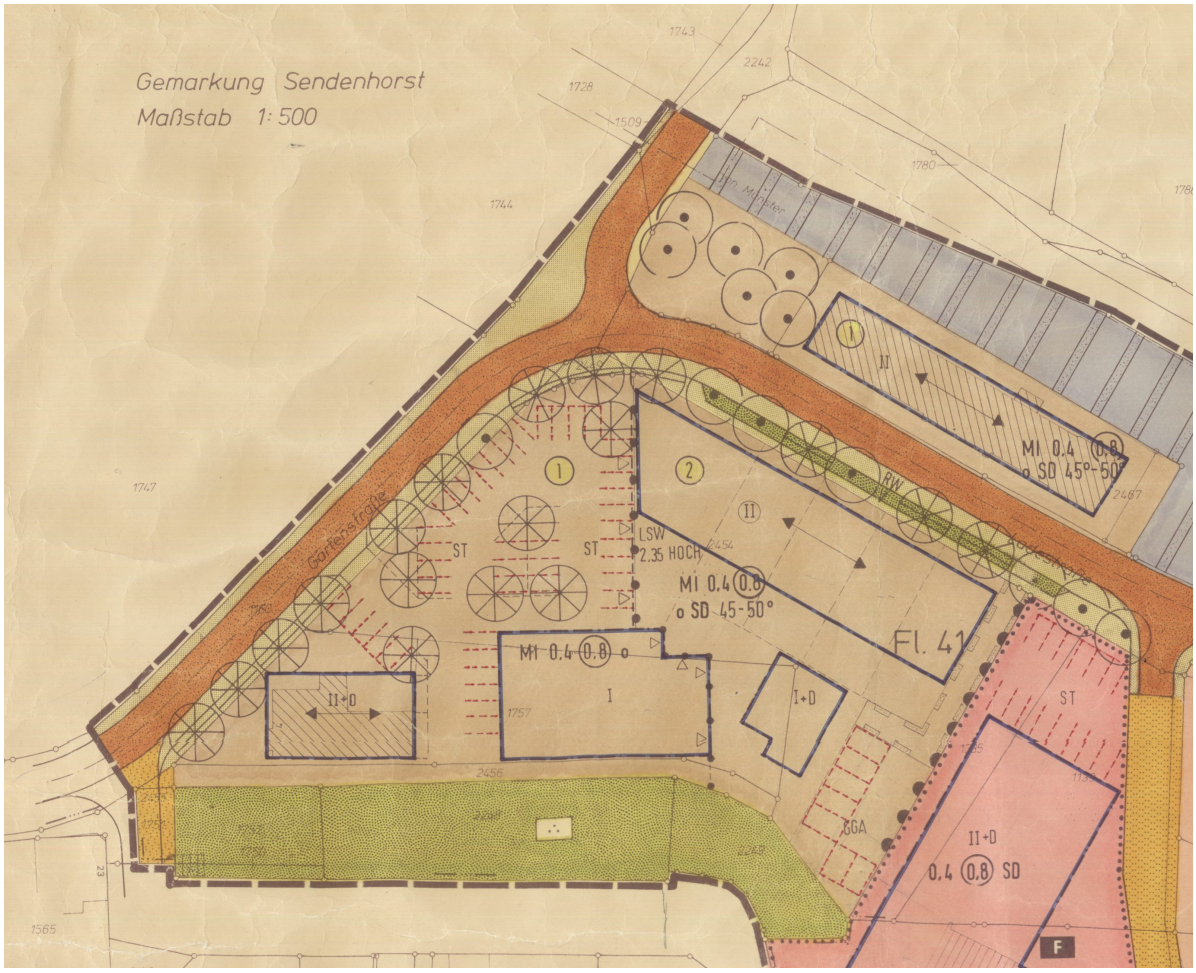
3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst stellt das Plangebiet als Mischgebietfläche dar. Die vorgesehene Änderung kann damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2 Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Stadt“ laut Ratsbeschluss vom 18.11.1988

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Stadt“ weist im nordwestlichen Bereich an der Gartenstraße eine Mischgebietfläche mit den Festsetzungen GRZ 0,4 und GFZ 0,8 in offener Bauweise aus. Innerhalb der Baugrenzen ist ein eingeschossiger SB-Markt sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit zulässigem Vollgeschoss im Dach beschrieben.
Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und deren Zufahrten für den SB-Markt ausgewiesen. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 4 umfasst diese Stellplatzfläche.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Stadt“

4 Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur „Nachverdichtung“ geschaffen werden. Die zulässige Grundfläche liegt weit unter des Schwellenwertes laut § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm. Das

geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht.

Ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil dieser Begründung. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. §1a (4) BauGB besteht nicht.

5 Beabsichtigte Bebauungsplanänderung/ Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO die Nutzung „Mischgebiet“ beibehalten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt, die damit der Höchstgrenze laut § 17 BauNVO für Mischgebiete entspricht.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Als Geschossflächenzahl wird 1,2 festgesetzt, die damit der Höchstgrenze laut § 17 BauNVO für Mischgebiete entspricht.

5.2.3 Höhe der Baukörper

Als Traufhöhe wird 7 m und als Firsthöhe wird 13 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschoss darf nicht mehr als 2 betragen.

5.2.4 Bauweise

Wie auch im Bebauungsplan Nr. 4 wird für das Plangebiet die offenen Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO vorgeschrieben.

5.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien

Gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Es ist nicht beabsichtigt, durch die Anordnung von Baulinien eine bestimmte Bauflucht fortzuführen oder zu erzielen, wie es auch dem Bebauungsplan Nr. 4 entspricht. Daher beschreiben die Baugrenze unter Einhaltung der Mindestabstandflächen zu den östlichen, nördlichen und südlichen Flurstücken die maximal zulässige, bebaubare Fläche. Die westliche Spitze des Flurstücks 2746 ist ausgespart um Platz für eine Zufahrt zum ehemaligen SB-Markt zu schaffen.

5.2.6 Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sind nur mit Zustimmung der Stadt Sendenhorst außerhalb der durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Fläche zulässig.

5.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der straßenbegleitenden Baumbestand ist zu sichern. In Ausnahmefällen ist eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 2746 zum Flurstück 2745 ist eine Anpflanzung von Hecken oder Sträuchern vorzusehen.

6 Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Stadt“

Die textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes Nr.4 „Alte Stadt“ sind für das Plangebiet aufgehoben.

7 Artenschutz

Mit der Planung und den dadurch ermöglichtem Baumaßnahmen werden voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Das Plangebiet wird im Bestand intensiv genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hat nicht stattgefunden.

8 Altlasten

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über evtl. vorhandene Altlasten vor.

9 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes haben die Inhalte des Bebauungsplanänderung nur geringe Auswirkungen. Die Versorgung des Baugrundstückes mit Energie und Trinkwasser kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Entsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Bereich Gartenstraße/ Ladestraße.

10 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets mit Auswirkungen auf die künftige Nutzung sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im direkten Umfeld.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Südlich angrenzend befindet sich im Gebäude eines ehemaligen Verbrauchermarktes ein Fitness-studio. Die zum Plangebiet gerichtete Nordwand des Baukörpers hat keine lärmemittierenden Öffnungen. Dem Fitnessstudio sind auf dessen Grundstück 8 Stellplätze mit dem Nutzungszweck entsprechend geringer Wechselfrequenz zugeordnet. Konflikte hinsichtlich der umgebenden Wohnnutzung sind nicht bekannt. Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Einmündungslage Ladestraße/ Gartenstraße grundsätzlich nicht auszuschließen. Bei beiden Straßen handelt es sich um Gemeindestrassen ohne überörtliche Bedeutung.

Angesichts der rund 50 m entfernt liegenden Bahnstrecke sind ebenfalls Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr im Plangebiet nicht auszuschließen. Angrenzend an diese Bahnstrecke haben sich im gesamten Stadtgebiet Wohnnutzungen entwickelt, eine besondere Konfliktlage ist hier angesichts der geringen Frequentierung der Strecke bislang nicht bekannt. Aktuell wird die Reaktivierung der Strecke für den Personenverkehr geplant, entsprechend könnte künftig mit einer höheren Frequentierung der Strecke zu rechnen sein.

Die Stadt Sendenhorst hat am 05.06.2016 eine Lärmtechnische Untersuchung zum in näherer Umgebung des Plangebiets befindlichen Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Echterbrock“ durchführen lassen. Hierbei sind sowohl die Immissionen durch die Ladestraße als auch durch die WLE-Strecke Münster-Beckum (unter Berücksichtigung einer Reaktivierung des Personenverkehrs) untersucht worden. Festgestellt wurde, dass die Immissionen durch WLE-Strecke und Ladestraße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) leicht überschreiten könnten. Durch das resultierende Schalldämmmaß der Außenhaut (inkl. Türen und Fenster) der Gebäude (passiver Lärmschutz) können die Innenräume hier vor Lärmimmissionen jedoch ausreichend geschützt werden. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand könnten die Wohnqualität zwar verbessern, werden vom Gutachter aber nicht als zwingend erforderlich erachtet.

Fazit für das Plangebiet: Da der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit entsprechend höheren Orientierungswerten für Lärmemissionen festsetzt als ein allgemeines Wohngebiet, ist für das Plangebiet nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung auszugehen.
Bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nutzung können zudem eventuelle Störungen der umliegenden Wohnnutzungen durch die bestehende Parkplatzanlage entfallen.

Ahlen, 02.08.2016

lembken architekten BDA stadtplaner

Volker Lembken Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner
Bummelke 4
59229 Ahlen