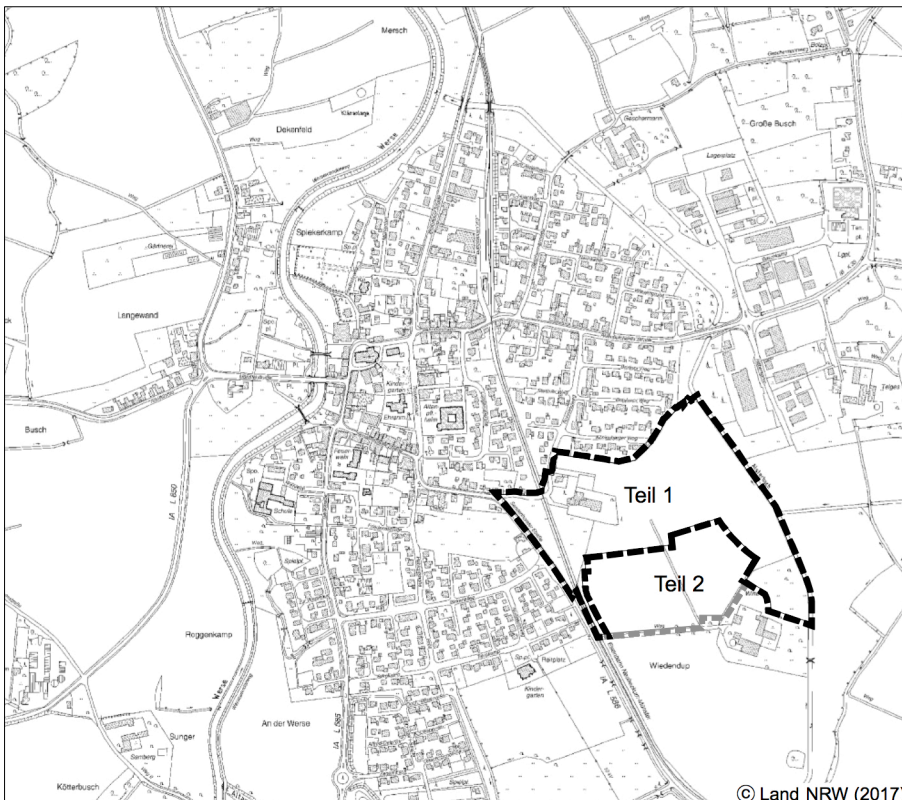


Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Sendenhorst



1	Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	2	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
4	Änderungsverfahren	4	
5	Änderungspunkte	5	
5.1	Änderungspunkt 1	5	
5.2	Änderungspunkt 2	5	
5.3	Änderungspunkt 3	6	
5.4	Änderungspunkt 4	6	
5.5	Änderungspunkt 5	6	
5.6	Änderungspunkt 6	6	
5.7	Änderungspunkt 7	6	
6	Erschließung	7	
7	Natur und Landschaft	7	
7.1	Eingriffsregelung	7	
7.2	Arten- und Biotopschutz	7	
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8	
7.4	NATURA 2000	8	
8	Sonstige Belange	8	
8.1	Immissionsschutz	8	
8.2	Ver- und Entsorgung	8	

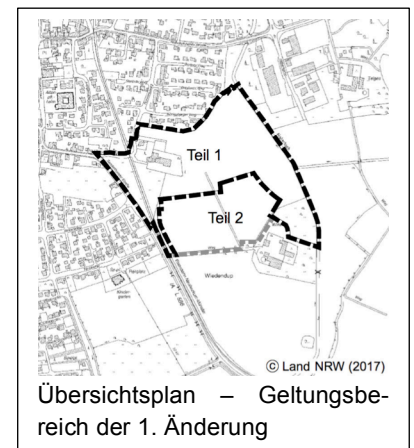
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 beschlossen, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, um zum einen Anpassungen aufgrund der konkretisierten Straßenausbauplanung vorzunehmen und um zum anderen auf eine geänderte Vermarktungssituation der Grundstücke zu reagieren.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten, ca. 10,18 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 und wird begrenzt:

- im Norden durch den derzeitigen Verlauf des Siedlungsrandes Flurstücke 165, 171, 172,173,174,175, 196, 261, 263, 275, 369,370 und 439, Flur 014, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Osten durch den Ahrenhorster Bach Flurstück 432, Flur 014, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Süden durch die Flurstücke 412, 427, 442, Flur 014, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Westen durch den Straßenverlauf der Sendenhorster Straße (L 586) und die Gleise Flurstücke 32, 259, 271, 416, Flur 014, Gemarkung Albersloh (5015) sowie die Flurstücke 271, 456, 881, 1331, 1520, 1695, 1696 und 1697, Flur 030, Gemarkung Albersloh (5015).

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 256, 257, 267, 271, 272, 278, 279, 281, 282, 393, 407, 423, 424, 425, 426, 427, 441, 442, 444, 445, 44,8 449, 450, 451, Flur 014, Gemarkung Albersloh (5015).

Die Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



2 Planungsanlass und Planungsziel

Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Albersloh wurde im Jahr 2015 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ aufzustellen, um eine planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 ist seit dem 07.08.2019 rechtskräftig.

Aufgrund der Konkretisierung der Straßenausbauplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und aufgrund von beabsichtigten Ergänzungen bzw. Änderungen einzelner Festsetzungen wird die

1. Änderung des Bebauungsplanes „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 erforderlich. Die Änderungspunkte werden unter Punkt 5 näher erläutert.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Im Osten entlang des Ahrenhorster Baches sind „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der überlagernden Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt. Darüber hinaus werden im westlichen Teil des Plangebietes im Regionalplan „Schienenwege“ dargestellt.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dar. Entlang des Ahrenhorster Baches im Osten trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünfläche“ mit einer überlagernden Darstellung des Überschwemmungsgebietes. Im Nordosten grenzt hieran eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken / Regenüberlaufbecken / Retentionsbodenfilter“ an.

Am westlichen Rand des Plangebietes sind Flächen für die „Bahnanlage“ dargestellt mit einem „Bahnhaltdepot“ im Norden. Südlich des Bahnhaltdepotes trifft der Flächennutzungsplan beiderseits der Bahnanlagen die Darstellung „Grünfläche“.

4 Änderungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teil 1 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden erfüllt, da – wie im Folgenden erläutert:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzge-

biote des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bestehen.

Gem. § 13 (2) BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.

5 Änderungspunkte

5.1 Änderungspunkt 1

- Aktualisierung der geplanten Straßenhöhen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich im Zuge der Straßenausbauplanung für das Plangebiet Straßenausbauhöhen ergeben, die z.T. von den im Bebauungsplan angegebenen geplanten Straßenhöhen abweichen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (Höhe der baulichen Anlagen) dient die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Aktualisierung der Straßenausbauhöhen in der Planzeichnung geboten.

5.2 Änderungspunkt 2

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie

Im Zuge der Straßenausbauplanung haben sich Änderungen im Westen und Nordwesten des Änderungsgebietes ergeben, die eine Anpassung der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie erforderlich machen. Im Bereich der Anbindung des Quartiers an die Sendenhorster Straße (L 586) wird im Rahmen der 1. Änderung der geplante, nördlich verlaufende straßenbegleitende Fuß- und Radweg der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen. Dadurch wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich um ca. 2,50 m breiter. Darüber hinaus wird in diesem Bereich auch die Straßenbegrenzungslinie auf der südlich liegenden Straßenseite angepasst. Der geplante Fußweg (Breite ca. 1,50 m) wird in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche integriert.

Im Norden des Änderungsgebietes wird die Straßenbegrenzungslinie aufgrund der konkretisierten Straßenausbauplanung geringfügig geändert und an den Verlauf der Straßenverkehrsfläche angepasst.

5.3 Änderungspunkt 3

- Ergänzung der Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Im Nordosten des Änderungsgebietes werden zwei Umgrenzungen für Flächen von Garagen / Carports ergänzt. Auf diese Weise wird hier die Möglichkeit geschaffen Garagen / Carports in den seitlichen Abstandsflächen unterzubringen.

5.4 Änderungspunkt 4

- Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, die Festsetzungen zu dem Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhen enthält, wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass die Baugrundstücke auf das Niveau der ausgebauten Straße am Kantenstein am jeweiligen Grundstück aufgefüllt werden dürfen.

5.5 Änderungspunkt 5

- Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen Nr. 3.1

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1, die Festsetzungen zu „Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ enthält, wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

5.6 Änderungspunkt 6

- Ergänzung von Firstrichtungen

Im Westen des Änderungsgebietes (WA 3) sowie im Osten (WA 4 und WA 6) werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1 Firstrichtungen ergänzt, um auf diese Weise die zulässige Orientierung der Baukörper klarzustellen und im Hinblick auf die spätere Nutzung eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

5.7 Änderungspunkt 7

- Änderung der überbaubaren Flächen

Dieser Änderungspunkt bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2.

6 Erschließung

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt.

7 Natur und Landschaft

7.1 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie (Änderungspunkt 2) im Bereich einer bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit einer überlagernden Pflanzbindung (Schutz- und Trenngrün) ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die ursprüngliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ wird planungsrechtlich um rund 115 m² verkleinert. Dementsprechend ergibt sich auf Grundlage des Biotopwertverfahrens des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Warendorf* mit Umsetzung der 1. Änderung ein Ausgleichsdefizit von rund 95 Biotopwertpunkten (115 m² x 0,8 Biotopwertpunkte**).

Es wird ein externer Ausgleich notwendig.

Art und Ort der Ausgleichsmaßnahme werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

7.2 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW*** ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

In vorliegendem Fall wurden die artenschutzfachlichen Belange im Zuge der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh – Kohkamp“ durch eine externe Artenschutzprüfung**** (Stufe II – vertiefende Prüfung) geprüft und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Steinkauz und Mehlschwalbe festgelegt.

Durch die nunmehr vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungspunkte, die geeignet sind, artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber planungsrelevanten bzw. europäischen Vogelarten auszulösen. Auch mit der beabsichtigten Rücknahme eines festgesetzten Pflanzgebotes durch die Anpassung einer Straßenbegrenzungslinie (Änderungspunkt 2) sind faktisch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren, da die anzupflanzenden Gehölze aufgrund der aktuell laufenden Erschlie-

* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2018): Eingriffsregelung BNatSchG / BauGB. Warendorfer Modell. Neue Fassung 2018.

** Zur Bewertung des Ausgangszustandes vgl. WoltersPartner (03.05.2019): Arten- und naturschutzfachliches Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ (einschließlich Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung).

*** Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

**** Ökoplanung münster (25.02.2019): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan „Kohkamp“ der Stadt Sendenhorst. Münster.

Bungsarbeiten noch nicht gepflanzt wurden.

7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die vorliegenden Änderungspunkte werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Durch das Planvorhaben werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des Klimaschutzes übernehmen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

7.4 NATURA 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet Brock“ (DE-4112-301) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,2 km. Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten.

8 Sonstige Belange

8.1 Immissionsschutz

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Immissionsschutzbelange.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im Oktober 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld