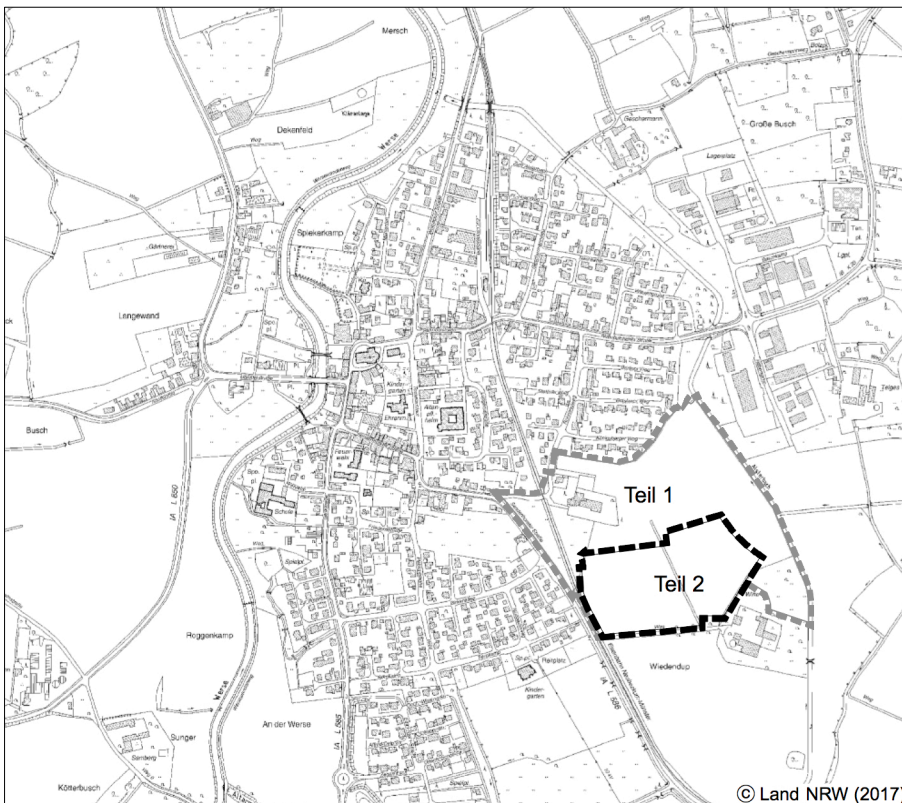


Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp” – Teilbereich II 2. vereinfachte Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Sendenhorst



1	Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3	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	
6	Erschließung	6	
7	Natur und Landschaft	6	
7.1	Eingriffsregelung	6	
7.2	Arten- und Biotopschutz	7	
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7	
7.4	NATURA 2000	7	
8	Sonstige Belange	7	
8.1	Immissionsschutz	7	
8.2	Ver- und Entsorgung	7	

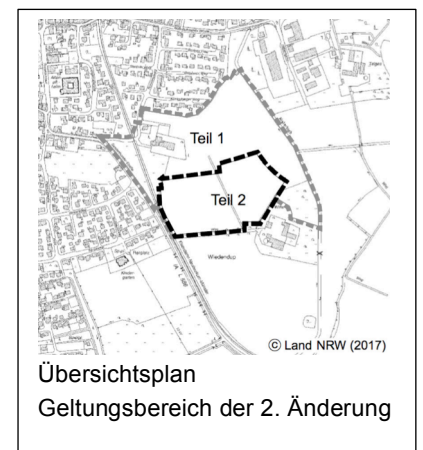
1 Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, um zum einen auf eine geänderte Vermarktungssituation der Grundstücke zu reagieren und um zum anderen zwei Flächen für Garagen und Carports zu ergänzen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten ca. 5,06 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstück 475, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstück 442, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Süden durch die bestehende Hofstelle und den Erschließungsweg der Hofstelle sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flurstücke 412, 442 und 443, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstücke 442, 473 und 465, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015).

Die Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich II 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 II ist seit dem 20.01.2020 rechtskräftig.

Aufgrund der Konkretisierung der Straßenausbauplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und aufgrund von beabsichtigten Ergänzungen bzw. Änderungen einzelner Festsetzungen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II erforderlich. Diese ist seit dem _____ wirksam.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II wird nunmehr erforderlich, um zum einen den Verlauf der Baugrenzen in den beiden mit WA 2 festgesetzten Bereichen zu än-

dern und um zum anderen zwei Flächen für Garagen und Carports im Osten des Plangebietes zu ergänzen.

Die Änderungspunkte werden unter Punkt 5 näher erläutert.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im Osten entlang des Ahrenhorster Baches sind „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der überlagernden Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst stellt das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

4 Änderungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II 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 Schutzgebiete 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

- Änderung der Baugrenze im WA 2

In dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II festgesetzten WA 2 wurde ursprünglich die Realisierung von Reihenhäusern angestrebt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 6,00 m zur zugehörigen Erschließungsstraße ein, um Raum für die Anordnung von Stellplätzen freizuhalten. Darüber hinaus wird im östlich der öffentlichen Grünfläche liegenden WA 2 eine Stellplatzfläche zwischen den beiden Baufeldern festgesetzt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verlaufen entsprechend der geplanten Reihenhausbauung in einem verhältnismäßig geringen Abstand zueinander.

Da sich die Nachfrage nach Bauflächen für den Bau von Reihenhäusern nunmehr anders darstellt als ursprünglich prognostiziert, soll künftig dem Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern im WA 2 Vorrang gegeben werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich II werden in dem östlich der öffentlichen Grünfläche liegenden WA 2 die beiden bisher festgesetzten überbaubaren Flächen zu einem Baufeld zusammengefügt. Die zunächst vorgesehene Stellplatzfläche entfällt, da diese bei der Umsetzung einer Einfamilien- bzw. Doppelhausbauung nicht mehr erforderlich ist.

Darüber hinaus ist bei den beiden mit WA 2 festgesetzten Flächen die Festsetzung eines 6,00 m tiefen Abstandes zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße entbehrlich, da anders als bei der ursprünglich vorgesehen Reihenhausbauung kein Raum mehr für die Anordnung von Stellplätzen vorgesehen werden muss. Entsprechend wird die Baugrenze um 3,00 m in nördliche Richtung verschoben.

Im westlich der öffentlichen Grünfläche festgesetzten WA 2 weist die überbaubare Fläche weiterhin eine Tiefe von 14,00 m auf. Im östlich der öffentlichen Grünfläche festgesetzten WA 2 weist die überbaubare Fläche nunmehr eine Tiefe von 14,00 m bis 17,00 m auf.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen werden entsprechend der vorgesehenen Einfamilien- bzw. Doppelhausbauung angepasst. Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert.

5.2 Änderungspunkt 2

- 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 überbau-

baren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Im Osten des Änderungsgebietes werden zwei Umgrenzungen für Flächen von Garagen / Carports ergänzt. Auf diese Weise wird hier die Möglichkeit geschaffen eine Garage bzw. ein Carport in der seitlichen Abstandsfläche unterzubringen.

5.3 Änderungspunkt 3

- Überarbeitung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1

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

5.4 Änderungspunkt 4

- Überarbeitung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.2

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2, die Festsetzungen zu „Flächen für Nebenanlagen“ enthält, wird ergänzt. Bisher sind in den mit WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Zuge der 2. Änderung werden Terrassen (nicht überdacht) von dieser Festsetzung ausgenommen, um auf diese Weise den Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes in seinem II. Teilbereich wird die bisher zulässige Eingriffsintensität nicht verändert. Insofern ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungspunkte, die geeignet sind, neuartige artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber planungsrelevanten bzw. europäischen Vogelarten auszulösen.

* 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.

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 November 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld