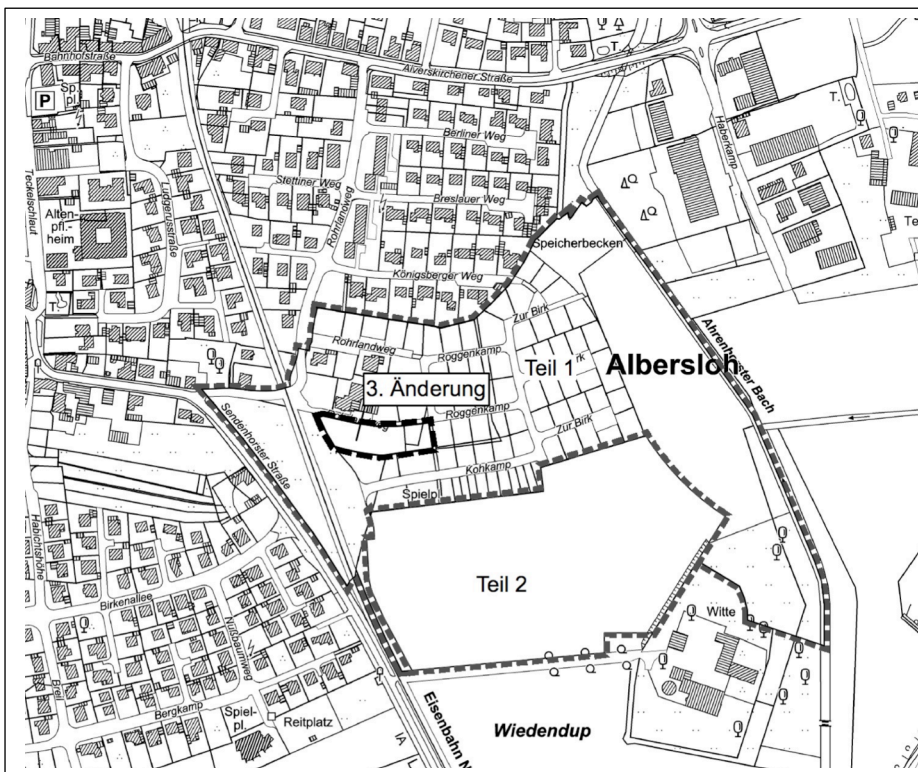


Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich I 3. vereinfachte Änderung

Entscheidungs-
begründung

Stadt Sendenhorst



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

1 Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 beschlossen, die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich I nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, um eine bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Der rd. 0,27 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt im Norden an den „Rohrlandweg“ und umfasst in der Flur 14, Gemarkung Albersloh (55015) die Flurstücke 452, 458 und 564.

Die Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan
Geltungsbereich der 3. Änderung

2 Planungsanlass und Planungsziel

Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Albersloh wurde der Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ aufgestellt, 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 I ist seit dem 07.08.2019 rechtskräftig.

Im Westen des Plangebietes wurde innerhalb des mit „WA 5“ festgesetzten Bereiches im Jahr 2019 eine Kindertagesstätte errichtet. Inzwischen hat sich gezeigt, dass die vorhandene Gruppenzahl für den zukünftigen Bedarf nicht ausreichend ist. Eine Erweiterung um zwei weitere Gruppen ist erforderlich. Da diese nicht in dem vorhandenen Gebäude untergebracht werden können, muss eine bauliche Erweiterung erfolgen. Beabsichtigt wird, den Erweiterungsbau östlich angrenzend an das Bestandsgebäude auf den Flurstücken 458 und 564 zu errichten. Beide Grundstücke sowie das Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte (Flurstück 452) befinden sich in der Hand eines Privateigentümers.

Auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich I ist eine Umsetzung der Planungsabsichten nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher erforderlich.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Änderungsgebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich I wird damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Änderungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich I 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

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt für die Flurstücke 452, 458 und 564 (Flur 14, Gemarkung Albersloh) eine Anpassung der Baugrenzen. Die beiden derzeit festgesetzten überbaubaren Flächen werden zu einem großen Baufeld zusammengefasst.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das „WA 1“ festgesetzte Fläche für Garagen/Carports wird aufgehoben.

Darüber hinaus wird der östliche Teil des Änderungsgebietes, der bislang als „WA 1“ festgesetzt ist, künftig als „WA 5“ festgesetzt. Somit gelten für das gesamte Änderungsgebiet die entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachneigung.

Im Unterschied zum „WA 1“ wird im „WA 5“ auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 45°. Insofern ist – anders als im „WA 1“, in dem die zulässige Dachneigung 20 – 45° beträgt – die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach im „WA 5“ möglich. Der Bau von Doppelhäusern, der im „WA 1“ neben der Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, ist im „WA 5“ ausgeschlossen. Hier dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Albersloh-Kohkamp“ Teil 1 bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes in seinem I. 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 NRW¹ 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 Artenschutzprü-

¹ 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.

fung² (Stufe II – vertiefende Prüfung) geprüft und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Steinkauz und Mehlschwalbe festgelegt.

Durch die nunmehr vorliegende 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungspunkte, die geeignet sind, artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber planungsrelevanten bzw. europäischen Vogelarten auszulösen.

7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die vorliegenden Änderungen 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

² Ökoplanung Münster (25.02.2019): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan „Kohkamp“ der Stadt Sendenhorst. Münster.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im Juli 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



Sendenhorst, 14.07.2021

gez.

Reuscher
(Bürgermeisterin)