

**Bebauungsplan Nr. 1
„Albersloh-Ost“, 4. Änderung**

**Begründung
– Entwurf –**

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Sendenhorst

Abgrenzung BP Nr. 1?
Problem Lärmschutz / Geruch
Sind Altlasten bekannt?

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Biotop- und Artenschutz	8	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
5.4	Forstliche Belange	9	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
6	Ver- und Entsorgung	9	
6.1	Strom, Gas, Wasser	9	
6.2	Abwasserentsorgung	9	
7	Altlasten und Kampfmittel	9	
8	Immissionsschutz	10	
9	Denkmalschutz	10	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Albersloh-Ost im Ortsteil Albersloh“ gefasst.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Albersloh und umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Albersloh – Ost“ mit einer Fläche von ca. 0,6 ha sowie eine südlich daran angrenzende Teilfläche.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Sendenhorst plant derzeit am südöstlichen Rand des Ortsteils Albersloh die Entwicklung des Baugebiets "Kohkamp", um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils zu decken. Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist derzeit in Vorbereitung. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Albersloh Ost“ umfassen. Aufgrund der Komplexität der in diesem Verfahren zu lösenden planerischen Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf Erschließungsfragen) wird das Planverfahren nicht kurzfristig zum Abschluss kommen.

Unabhängig davon besteht im Ortsteil Albersloh auf Grundlage des Kindergartenbedarfsplans ein dringendes Erfordernis zur Erweiterung des örtlichen Betreuungsangebotes. Anlass der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist das Ziel der Stadt Sendenhorst, innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte auf den mittlerweile brach liegenden gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Da eine Ansiedlung dieser Nutzung auf Basis der bisherigen Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet nicht möglich ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Um eine Integration dieser Planung in das künftige Erschließungssystem des Baugebietes zu gewährleisten, wird zudem eine geringfügige Erweiterung des bisherigen Plangebietes nach Süden erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Albersloh. Die innerhalb des Plangebietes ehemals bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben. Im Norden des Plangebietes sowie angrenzend am Rohrlandweg befinden sich zwei Wohngebäude. Südlich des Plangebietes schließen sich unmittelbar landwirt-

schaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet am Rohrlandweg.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der WLE sowie westlich davon die Landesstraße L 586 (Sendenhorster Straße).

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,6 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Sendenhorst daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschrift als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes und die das Plangebiet umgebenden Flä-

chen „Wohnbaufläche“ dar. Der südliche Teil des Plangebietes ist als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Vor dem Hintergrund, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind, ist der Bebauungsplan somit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft für das Plangebiet derzeit überwiegend die Festsetzung als eingeschränktes „Gewerbegebiet“ in zweigeschossiger Bauweise mit den zugehörigen Erschließungsflächen.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie oben dargestellt besteht für den Ortsteil Albersloh ein dringender Bedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet zu schaffen, wird die Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erforderlich.

Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass ein ausreichender Spielraum für die Realisierung des Kindergartens verbleibt. Gleichzeitig soll der Geltungsbereich geringfügig weitestgehend nach Süden innerhalb der heute bereits versiegelten Flächen erweitert werden. Die übrigen Festsetzungen sollen im Wesentlichen in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht festgelegt werden.

Die Festlegung der erforderlichen passiven Immissionsschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird insgesamt „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungen in der gegebenen Lage keine Standortgunst gesehen wird. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes) sind aus o.g. Gründen ebenfalls nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird demnach eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m und einer Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt, für den südlichen Teil wird auf die Festsetzung von First- und Traufhöhe verzichtet, um einen flexiblen Spielraum für die spätere Realisierung der geplanten Kindertagesstätte zu lassen. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Die Bauweise wird ebenfalls weiterhin als „offene Bauweise“ festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur

Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ist in der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit ausgeschlossen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglichen und einen großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken eröffnen.

3.4 Bauliche Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW werden für den Bebauungsplan nicht getroffen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird wie bisher über eine Anbindung des Plangebietes an den Rohrlandweg festgesetzt.

Anknüpfend an die bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Norden des Plangebiet wird ergänzend zur Erschließung des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebietes festgesetzt, über die der geplante Kindergartenstandort direkt erschlossen werden kann.

Der bestehende Bahnübergang am Rohrlandweg besitzt nach Aussage der zuständigen Bahngesellschaft über den Bestand hinaus ausreichende Kapazitätsreserven, um die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung** vor, in der mögliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG die bei Durchführung des Planvorhabens entstehen könnten, geprüft wurden. Im Ergebnis wurden innerhalb des Plangebietes 2 Brutpaare des Feldsperlings sowie eine kleine Kolonie Mehlschwalben mit drei Brutpaaren festgestellt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Reviervorkommen des Steinkauzes.

Um bei Durchführung des Planvorhabens nicht gegen § 44 BNatSchG zu verstoßen sind gemäß Gutachten folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die im Plangebiet vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Abbruchmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden (umfasst nur den Schuppen und die ehemalige Lagerhalle) können nur zwischen dem 01.10.2016 und dem 28.02.2017 durchgeführt werden. Darüber hinausgehende Abbrucharbeiten (Gebäudekomplex Rohrlandweg Nr. 27) dürfen nur nach vorher erfolgter Kontrolle auf mögliche Quartiervorkommen von Fledermäusen/ Mehlschwalben durchgeführt werden.

Ausnahme von der Bauzeitenregelung

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen bzw. den Abbruch von Gebäuden betreffend gegebenenfalls auch zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres möglich.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Ökoplanung münster (15. Sept. 2016): Artenschutzrechtliche Prüfung, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Albersloh-Ost“ der Stadt Sendenhorst. Entwurfsfassung. Münster.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

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

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung kann über das bestehende Kanalisationsnetz im Trennsystem sichergestellt werden.

7 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Sendenhorst zu ver-

ständigen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Immissionen aus dem Bahnverkehr der westlich gelegenen Bahntrasse sowie dem Straßenverkehr auf der Landesstraße L 586. Da die Festlegung aktiver Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet in der gegebenen Situation ausscheidet, wird der Schallschutz durch passive Maßnahmen sichergestellt. Die Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt für die noch unbebauten Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im September 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld