Stadt
Sendenhorst
Stadt, Land
und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7.3
„Wolbecker Straße - Trauerhalle und Bestattungsgewerbe"

Mai 2012

Bearbeitung:

Stadt Sendenhorst, Dienstbereich 6 und

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. **Lage und Größe des Änderungsgebiets, bisheriges Planungsrecht**

2. **Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**

   2.1 Bebauungsplan Nr. 7.2 „Wolbecker Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

   2.2 Ziele und Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 7.3

   2.3 Darstellung des Flächennutzungsplans

3. **Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets**

4. **Festsetzungen des Änderungs-Bebauungsplans Nr. 7.3**

5. **Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz, Eingriffsregelung**

6. **Sonstige Belange**

   6.1 Denkmalschutz

   6.2 Altlasten

   6.3 Verkehr

   6.4 Ver- und Entsorgung

   6.5 Immissionsschutz

   6.6 Sonstige Belange

7. **Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung**

Anlage: Protokoll einer Artenschutzprüfung - Gesamtprotokoll

Mai 2012

1. Lage und Größe des Änderungsgebiets, bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Albersloh in Flur 43 und umfasst das Grundstück der Trauerhalle am Friedhof Albersloh, Friedhofsweg 12, mit einer Größe von etwa 1.100 m². Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Der Planbereich ist im alten Bebauungsplan Nr. 7 und in der Folge in den Änderungsplänen Nr. 7.1 und Nr. 7.2 insgesamt als **Fläche für den Gemeinbedarf, hier kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Leichenhalle** festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird nunmehr überplant.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 7.2 „Wolbecker Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Für das Gebiet "Albersloh-Wolbecker Straße" ist 1974 ein erster Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan hat auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen und der damaligen planerischen Rahmenbedingungen die nördliche Ortslage von Albersloh nördlich der Kirche St. Ludgerus überplant.

Die Stadt Sendenhorst hat diesen Bebauungsplan in den Jahren 1987 bis 1991 überarbeitet und erweitert. Dieser Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße - 1. Änderung und Erweiterung“ ist im November 1991 in Kraft getreten. Nördlich der Kirche St. Ludgerus und zwischen Wolbecker Straße und Bahntrasse wurde weiterhin großflächig ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die damals in Ansätzen vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebiets in Richtung Werseaue wurde als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant.

Dieser Bebauungsplan Nr. 7.1 ist erneut in den Jahren 2010/2011 durch den Bebauungsplan Nr. 7.2 überarbeitet worden. Ersetzt wurden u.a. aus heutiger Sicht nicht mehr rechtssichere Festsetzungen, eine Reihe von einzelnen Planänderungen und Neuentwicklungen für einzelne Baugrundstücke wurden aufgenommen. Der Rat der Stadt Sendenhorst hat den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 09.06.2011 gefasst. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 7.2 und der bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Ziele und Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 7.3

Das Plangebiet Nr. 7.3 umfasst den Bereich der Trauerhalle. Im Bebauungsplan Nr. 7.2 wird der Änderungsbereich wie dargelegt als **Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Leichenhalle** festgesetzt.

Die Friedhofshalle befindet sich im Eigentum der Stadt Sendenhorst. Im April 2011 wurden der Betrieb und die Unterhaltung an ein ortsansässiges privates Bestattungsunternehmen übertragen und die Friedhofshalle nebst Grundstück an dieses verpachtet.

In diesem Zusammenhang plant der Pächter eine bauliche Erweiterung, um dort als Nebenstelle ein Beerdigungsinstitut einschließlich Sargausstellung und Büroraum zu betreiben. Für die bauliche Erweiterung liegt eine Baugenehmigung vor. Für den Betrieb des Beerdigungsinstituts liegt dagegen keine Nutzungsgenehmigung vor, da ein Bestattungsunternehmen als Gewerbebetrieb einzustufen ist. Eine solche Nutzung ist – nach Erörterung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf – mit der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht vereinbar. Somit wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Diese Änderung und Neufestsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 7.3 wird als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB eingestuft. Sie dient der dauerhaften Nutzung bereits bestehender baulicher Anlagen und der Infrastruktur im Innenbereich. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die teilweise erfolgende formelle Nutzungsänderung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende kleinflächige Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.2 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2.3 Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Im Flächennutzungsplan wird der Standort der Trauerhalle heute mit dem Planzeichen Fläche für den Gemeinbedarf, hier **Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** dargestellt.

Die Friedhofshalle verbleibt im Eigentum der Stadt Sendenhorst, die Trauerhalle ist weiterhin der Allgemeinheit für diesen Nutzungszweck zugänglich. Die Verpachtung an ein ortsansässiges privates Bestattungsunternehmen ändert hieran nichts, auch wenn dieser Betrieb selber mit Nebenstelle des Beerdigungsinstituts einschließlich Sargausstellung und Büroraum als Gewerbebetrieb fungiert. Andere Bestattungsunternehmen haben aber ebenfalls weiter Zugang. Insofern wird aus Sicht des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan die auch künftig zutreffende grundlegende Zielrichtung "Trauerhalle" für bedeutsamer gehalten, als Art und Weise der bis auf Weiteres gewählten Betriebsform. Somit kann die FNP-Darstellung im Grundsatz beibehalten werden. Darüber hinaus könnte im Zuge diese Planverfahrens der Bebauungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch zunächst ohne FNP-Änderung aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Im Falle einer später festgestellten Abweichung zum FNP kann dieser aber im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation im Norden der Ortslage von Albersloh ist durch die St. Ludgerus-Kirche als Mittelpunkt Alberslohs mit angrenzenden älteren Baustrukturen und öffentlichen oder halböffentlichen Einrichtungen und Nutzungen geprägt. Die Baustruktur dieses gemischt genutzten Gebiets an der alten Hauptstraße weist zunächst noch die typischen Merkmale der gewachsenen historischen dörflichen Strukturen mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden in teilweise geschlossener Bauweise auf. Teilweise finden sich auch Gebäude mit halboffener oder offener Bauweise und mit unter-

schiedlichen Grenzabständen. Der Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 7.2 entsprechend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Nordwesten folgt der Friedhof Albersloh, der durch den Friedhofsweg von Osten von der Wolbecker Straße aus erschlossen wird. Am Friedhofsweg befinden sich neben der Leichenhalle auch Stellplatzanlagen im Straßenraum. Am Friedhofsweg folgen im Osten und Norden beidseits Wohnnutzungen, die im Bebauungsplan Nr. 7.2 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise und mit ein bis zwei Wohneinheiten.

Das Grundstück der bestehenden eingeschossigen Leichenhalle grenzt somit im Süden an das o.g. Mischgebiet und im Osten an das Wohngebiet (angrenzende Flurstücke jeweils bebaut mit einem 1-geschossigen Wohnhaus). Im Norden und Westen begrenzt der aufgeweitete Friedhofsweg mit über 30 Stellplätzen das Grundstück.

4. Festsetzungen des Änderungs-Bebauungsplans Nr. 7.3

Der Bebauungsplan Nr. 7.3 überplant im Geltungsbereich vollständig die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.2. Diese Überlagerung verdrängt die bisherigen Festsetzungen, bewirkt aber keine Aufhebung des früheren Rechts. Sofern die Änderung Nr. 7.3 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht des Bebauungsplans Nr. 7.2 wieder auf.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel dargestellten städtischen Zielsetzung und angesichts des Bestands im Plangebiet werden die folgenden **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** getroffen:

- **Künftige Nutzung:** Der Änderungsbereich wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1) Nr. 9 BauGB „Trauerhalle und Bestattungsgewerbe“ festgesetzt. Über diese Festsetzung ist es möglich, bestimmte besondere Nutzungen im Bebauungsplan festzuschreiben. Voraussetzung für eine solche Festsetzung ist das Vorliegen eines besonderen Nutzungszwecks im Zusammenhang mit dem konkreten Standort. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Nutzung „Trauerhalle und Bestattungsgewerbe“ steht als Nutzung in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Friedhofsgelände. Eine rein gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Gewerbe- oder Mischgebiets stellt diese standortgebundene Kombination mit der Trauerhalle nicht dar.

- **Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 7.2 bisher über die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (ein Vollgeschoss) und über die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4 und GFZ 0,6) definiert. Auf Grundlage dieser Maße ist der Bestand errichtet worden. Somit werden die Festsetzungen mit einem zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahl GRZ 0,4 übernommen.
  Die aus dem Ursprungsplan Nr. 7 resultierende Geschossflächenzahl GFZ 0,6 wird nicht mehr übernommen, da gemäß der heute geltenden BauNVO 1990 Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr angerechnet werden müssen (§ 20(3) BauNVO 1990) und die GFZ nicht festgesetzt werden muss (§ 16(3) BauNVO 1990).

- **Bauweise:** Übernommen wird die im Bebauungsplan Nr. 7.2 festgesetzte offene Bauweise; der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist jedoch auch durch die vorgegebenen Baugrenzen gesichert.

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Der vorhandene bauliche Bestand sowie die geplanten bzw. im Bau befindlichen Erweiterungen des Gebäudes werden durch Baugrenzen gesichert. Diese waren bereits im Bebauungsplan Nr. 7.2 so gefasst, dass zu den Nachbargrenzen entsprechende Grenzabstände eingehalten werden (s.o.). Eine gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7.2 geringfügige Erweiterung der Baugrenzen erfolgt nur im Südwesten des Baugrundstücks.

- **Garage, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen:** Die geplante Garage im Süden an der Nachbargrenze wird zur Klarstellung mit Zufahrtbereich festgesetzt. Weitere Carports, Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Sinne des § 23(5) BauNVO 1990 sollen auf dem Baugrundstück hierdurch jedoch ausdrücklich nicht ausgeschlossen sein.

- Die **Baumstandorte** werden gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 7.2 übernommen.

- **Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW:** Im Jahr 1981 ist für den Geltungsbereich des Ursprungsplans eine bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung beschlossen worden. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 war Ziel dieser Satzung die Umsetzung bzw. Sicherung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Leitlinien. Diese Gestaltungsfestsetzungen wurden damals nicht in den "Rahmen" des Bebauungsplans eingearbeitet, sondern noch getrennt als Gestaltungssatzung gemäß § 81 BauO NW erlassen. Die zeichnerischen Gestaltungsdarstellungen von Firstrichtung, Dachform und Dachneigung wurden allerdings in den Bebauungsplan Nr. 7.1 übernommen. Diese örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend in den geänderten Bebauungsplan Nr. 7.1 mit der Neubezeichnung Nr. 7.2 mit Geltung für den gesamten Planbereich übernommen.
  Die Gestaltungsvorschriften gelten somit also auch für die Gemeinbedarfsfläche mit der Leichenhalle, soweit diese sich nicht ausdrücklich z.B. auf Wohnhäuser beziehen. Daher wird diese Gestaltungssatzung auch in der Plankarte des Änderungs-Bebauungsplans Nr. 7.3 aufgenommen.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz, Eingriffsregelung

a) Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben mit einer eher formalen Umwidmung bzw. Öffnung der bereits heute erfolgenden zulässigen Nutzung für Gewerbetreibende und mit ergänzenden Anbauten im bereits im Grundsatz zulässigen Rahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 7.2 keine wesentlichen zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die möglichen Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

b) Artenschutz und Eingriffswirkungen

Im Änderungsbereich besteht bereits die Leichenhalle. Die Erweiterung erfolgt im südwestlichen Anschluss an den Bestand auf bisherigen Rasenflächen. Die erhaltenswerten Baumstandorte werden übernommen, die GRZ wird nicht verändert. Das Grundstück wird mehr oder weniger intensiv gepflegt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten kommen hier nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG),** dieses beginnt außerhalb der Ortslage. **Naturschutzgebiete (NSG)** sind nicht betroffen; **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Die im Westen verlaufende Werse und ihre angrenzenden Auen mit Ausnahme des Friedhofs sind als Biotop eingetragen (Werse im Bereich der Stadt Sendenhorst, BK-4012-0334).

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[1] zugrunde zu legen.

Im Bebauungsplan Nr. 7.2 wurden die artenschutzrechtlichen Fragen im Jahr 2011 bereits geprüft. Verwiesen wird auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Anlagen (siehe Begründung Kapitel 3.3 und 4.6 sowie zugehörige UVP-Vorprüfung). Dort wurde auch auf die **Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung** des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hingewiesen.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW[2] wurden in der UVP-Vorprüfung die für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/ Alleen/Bäume/ Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* sowie *Fettwiesen/-weiden* angegebenen 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), drei Amphibienarten (alle streng geschützt) sowie 24 Vogelarten (davon 15 Arten streng geschützt, die übrigen

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[2] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Geschützte Arten in NRW, Düsseldorf, Dezember 2007

Arten besonders geschützt) aufgeführt. Für das vorliegende Baugrundstück und für den Planbereich um die Friedhofshalle wurden jedoch keine besonderen Vorkommen oder besondere artenschutzrechtliche Anforderungen festgestellt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und unterliegt bereits erheblichen Störeinflüssen durch den Betrieb der Trauerhalle.

Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung dazu geführt hat, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Aufgrund des genannten Planungsinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Durch die Planung kommt es im Wesentlichen (nur) zu einer begrenzten Nutzungsänderung innerhalb des heutigen Nutzungszwecks (Wirkfaktoren). Auf das beigefügte Gesamtprotokoll der Artenschutzprüfung wird verwiesen.

Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung Artenschutz hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben im den kommenden Jahren aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Die Planänderung beinhaltet die Nutzungsänderung im Bereich der bestehenden Trauerhalle (siehe oben). Grundsätzlich werden damit neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche durch ein Bestattungsunternehmen städtebaulich sinnvoll und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung und dem angrenzenden Friedhof. Ein zusätzlich möglicher Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planänderung wird nicht gesehen bzw. ist nur minimal durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze (aber Beibehaltung der GRZ!).

Der Gesetzgeber hat mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden angesichts der geringen Auswirkungen der Planung und nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

6. Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

6.2 Altlasten

Der Stadt Sendenhorst sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend Stadtverwaltung und Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

6.3 Verkehr

Durch die Nutzungsänderung wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein wesentlicher Neuverkehr erzeugt. Die bestehenden Erschließungsstraßen und die im Bereich Friedhofsweg vorhandenen Stellplatzanlagen sind ausreichend leistungsfähig.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Anlagen im Plangebiet angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt. Probleme durch die Nutzungsänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

6.5 Immissionsschutz

Das Vorhabengrundstück grenzt im Süden an ein Wohnhaus im Mischgebiet, im Osten an ein Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet. Im Bestand sind keine Immissionsschutzkonflikte bekannt.

Durch die Zulassung eines gewerblichen Bestattungsunternehmens werden keine besonderen Konflikte erwartet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr erzeugt.

6.6 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 7.2 wird verwiesen.

7. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Vorlage-Nr. 0457/12 zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 24.01.2011 zur Einleitung des Planverfahrens gemäß 2(1) BauGB wird Bezug genommen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** in der Zeit vom 01.02.2012 bis zum 05.03.2012 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit oder von Behörden etc. eingegangen.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Sendenhorst in seiner Sitzung am 03.05.2012 nach Vorberatung im Fachausschuss den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** für den Bebauungsplan Nr. 7.3 „Wolbecker Straße - Trauerhalle und Bestattungsgewerbe" gefasst.

Sendenhorst, im Mai 2012