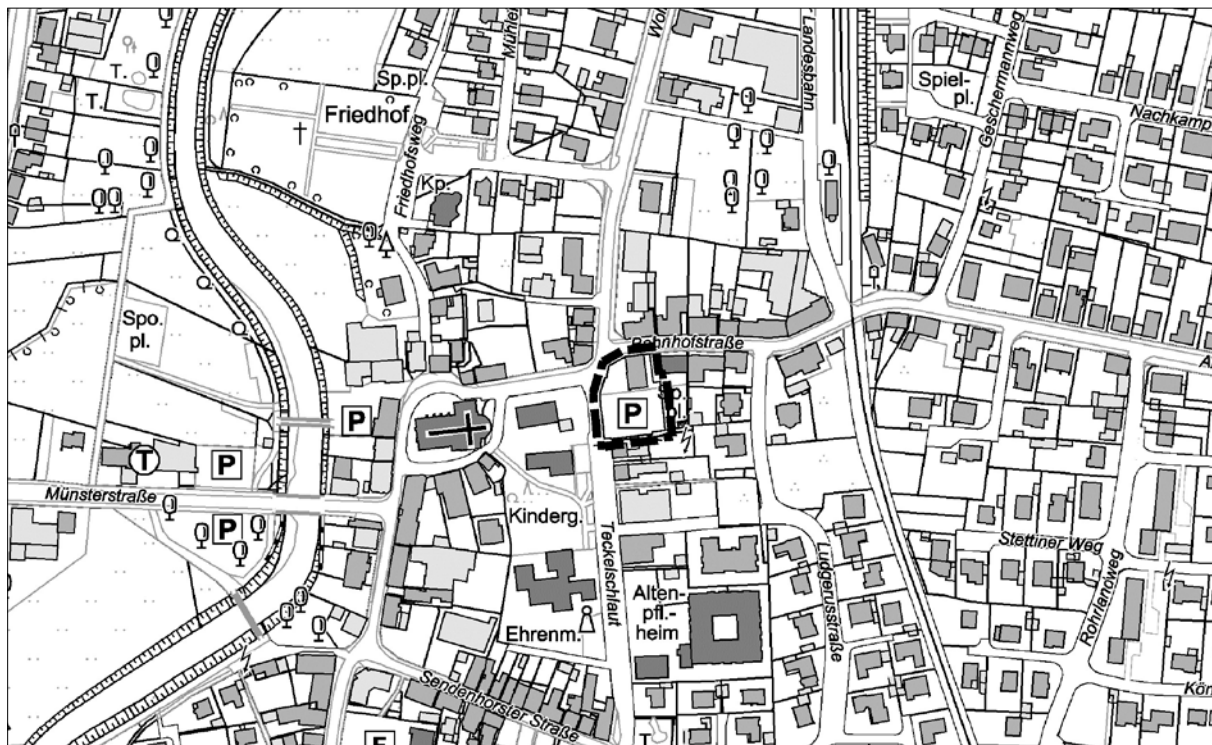


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Albersloh Mitte – 3. Änderung“

Ortsteil: Albersloh
Plangebiet: Südlich der Bahnhofstraße, östlich der Teckelschlaut



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

28.08.2019

Verfasser:

Drees  Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	3
4.2	Planungsrechtliche Situation	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
6	Belange des Städtebaus / Vorhabenplanung	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Zahl der Wohnungen	8
7.5	Nebenanlagen / Stellplätze	8
7.6	Erschließung / Verkehrsflächen	9
7.7	Grünordnung	9
7.8	Örtliche Bauvorschriften	10
7.8.1	Dachform und Dachgestaltung	10
7.8.2	Dachaufbauten und Dachausbauten	10
7.8.3	Fassadengestaltung	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung	10
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	10
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	10
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	11
8.4	Abfallbeseitigung	11
9	Belange der Umwelt	11
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	11
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
9.3	Artenschutz	13
10	Auswirkungen der Planung	14
10.1	Immissionsschutz	14
10.1.1	Verkehrslärmsituation	15
10.1.2	Abwägung und planerische Konfliktbewältigung	15
10.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	18
10.3	Belange des Klimaschutzes	19
10.4	Belange des Denkmalschutzes	19
10.5	Kampfmittel	20
10.6	Altlasten	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW – Bezirksregierung Köln, DOP20), ohne Maßstab.....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Albersloh Mitte“, ohne Maßstab.....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst, ohne Maßstab.....	5
Abbildung 4: Fassadenansicht (Quelle: Höller-Rieping Architekten)	6
Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Maßstab (Quelle: Höller-Rieping Architekten).....	6

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.8 „Albersloh Mitte – 3. Änderung“

Ortsteil: Albersloh
Plangebiet: Südlich der Bahnhofstraße, östlich der Teckelschlaut

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Albersloh Mitte – 3. Änderung“ ist die Entwicklung des Bereiches der „Roten Schule“ an der Ecke Bahnhofstraße - Teckelschlaut im Zentrum der Ortslage Albersloh.

Die Schulnutzung der „Roten Schule“ wurde Anfang der 70er Jahre aufgegeben. Das Gebäude steht aufgrund von Mängeln in der Bausubstanz seit mehreren Jahren leer und zeichnet somit einen städtebaulichen Missstand innerhalb des Ortskernes ab.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, für das Grundstück an dem markanten Standort der „Roten Schule“, eine Möglichkeit zur Bebauung und Nutzung zu schaffen, die der Lage und der Umgebung gerecht wird. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum sollen Flächen im Innenbereich, welche nicht mehr in ihrer ursprünglichen Nutzung verbleiben bzw. brach liegen, der Wohnbaunutzung zugeführt werden.

So soll im Rahmen der Nachverdichtung der Rückbau der „Roten Schule“ und in Folge dessen eine Wohnbauentwicklung in Form eines Wohnhauses, in welches potenziell geschäftliche Nutzungen in einer untergeordneten Form integriert werden können, im Ortszentrum von Albersloh erfolgen. Das geplante Objekt wurde im Zuge eines Architektenwettbewerbes ermittelt.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung in Form der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen „Roten Schule“ und ist daher städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Die Umsetzung des Vorhabens kann dazu beitragen, die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich zu mindern und bestehende Infrastrukturen sinnvoll mit zu nutzen.

Um eine Nachnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und dieses einer für den zentralen Standort angemessenen Nutzung zuzuführen ist eine Bebauungsplanänderung bzw. eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zwingend notwendig.

2 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich das beschleunigte Bebauungsplanverfahren anzuwenden. In vorliegendem Fall sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich liegenden Fläche).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße 1.600 m², davon überbaubar 960 m² (bei GRZ 0,6)).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgesehenen Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Aus der Abwägung resultierte schließlich die Erforderlichkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch einen Fachgutachter, in der die ermittelten Lärmpegelbereiche konkret auf Basis der RLS-90 berechnet worden sind.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kap. 10.1) sowie der entsprechend angepassten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB der betroffenen Behörde erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Hieraus gingen keine weiteren Bedenken oder Anregungen hervor.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der 1.600 m² (0,16 ha) große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Albersloh und umfasst in der Flur 30 das Flurstück 1662 teilweise. Der verbindliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem sog. Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Sendenhorst die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Zusätzlich ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt:

- Prognose von Schallimmissionen (Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 12/2018)

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Albersloh. Das ehemalige Schulgebäude „Rote Schule“ wird für die ursprüngliche Nutzung im Sinne der Schulnutzung bereits seit Anfang der 70er Jahre nicht mehr benötigt. Da derzeit keine adäquate dauerhafte Nachnutzung gefunden wurde, steht das Gebäude seit einigen Jahren leer.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Stellplatzfläche mit 23 Stellplätzen. Diese werden über die westlich angrenzende Straße Teckelschlaut erschlossen. Nördlich bzw. nordwestlich grenzt die Bahnhofstraße an das Plangebiet an.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in östlicher Richtung Wohnbebauung und ein Spielplatz. Südlich sowie nördlich grenzt an die Parkplatzfläche ebenfalls Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungsbetrieben (Volksbank, Metzgerei, Frisör) an. Westlich schließt das Gelände der St. Ludgerus Kirche mit zugehörigem Pfarrheim an.



Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW – Bezirksregierung Köln, DOP20), ohne Maßstab

4.2 Planungsrechtliche Situation

Derzeit besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Abersloh Mitte“. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Im südlichen Bereich ist öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche maximal II Vollgeschosse zulässig. Als Grundflächenzahl ist eine maximale Zahl von 0,4 und als Geschossflächenzahl ist ein maximaler Wert von 0,7 zulässig. Weiter wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestalterisch ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 35°- 50° zulässig. Die vorgegebene Firstrichtung erfolgt in Nord-Süd-Richtung.

Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches ist der zur Teckelschlaute gehörende Teil der Straßenparzelle eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

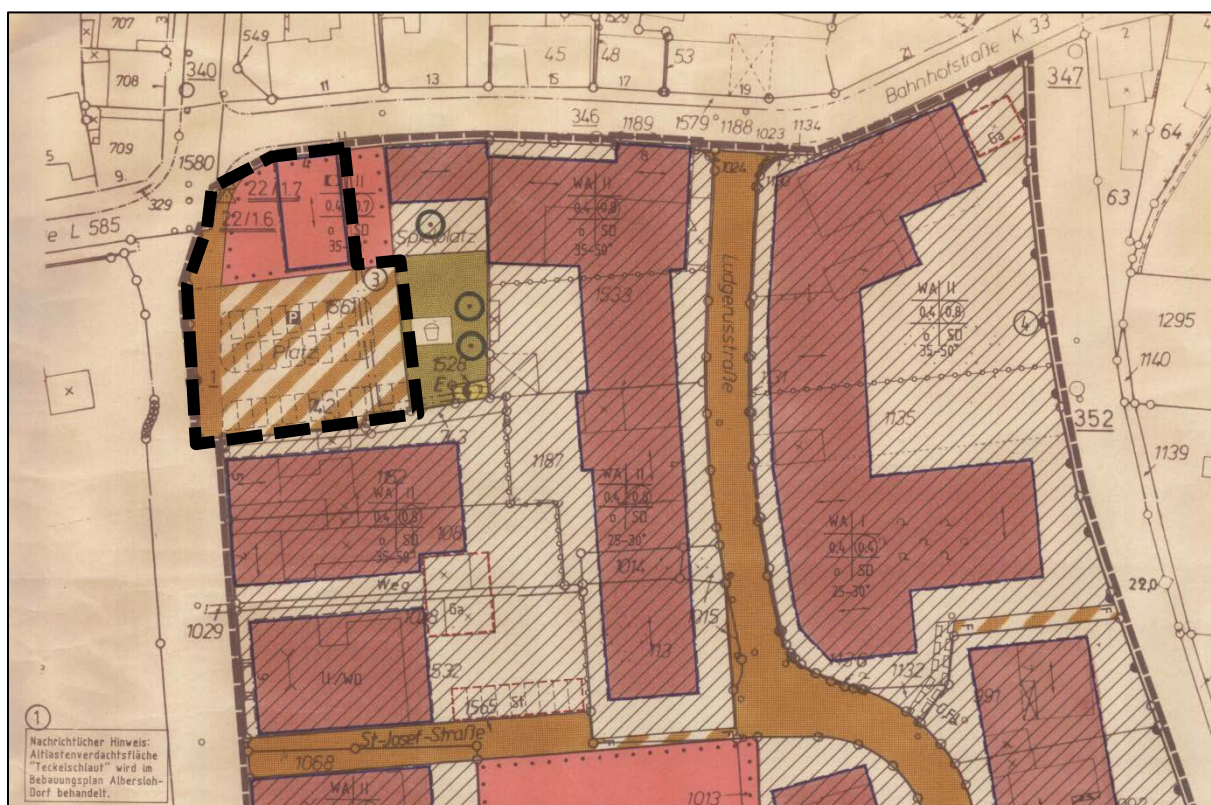


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Abersloh Mitte“, ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Somit entspricht die geplante Entwicklung zu Wohnbaufläche der raumordnerischen Zielsetzung.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der hier in Rede stehende Bereich wurde im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sendenhorst im Vorlauf dieses Bauleitplanverfahrens geändert. So stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst den Bereich des Plangebietes im nördlichen

Teilbereich als Wohnbaufläche und im südlichen Teilbereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dar.

Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Sendenhorst i.S.d. § 8 (2) BauGB.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus / Vorhabenplanung

Das Konzept zur Nachnutzung des Grundstückes der „Roten Schule“ sieht eine Bebauung mit einem Wohnhaus vor, in welches potenziell geschäftliche Nutzungen in einer untergeordneten Form integriert werden könnten.

Gegenstand der derzeitigen Vorhabenplanung von Mai 2016 (Höller-Rieping-Architekten) ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit bis zu zehn Wohnungen, das mit seinem Hauseingang der Straße Teckelschlaut zugewandt geplant ist.

Die verkehrliche Erschließung ist sowohl über die Straße Teckelschlaut als auch die Bahnhofstraße geplant. Von der Teckelschlaut sollen die südöstlich des Gebäudes vorgesehenen fünf offenen Stellplätze über den öffentlichen Parkplatz erschlossen werden. Zudem ist in Teilen des Erdgeschosses die Anlage fünf weiterer Stellplätze im Gebäude geplant, die von der Bahnhofstraße durch ein in der Fassade angeordnetes Tor anfahrbar sein sollen. Ebenfalls im Erdgeschoss ist die Einrichtung eines Abstellraumes für Fahrräder und eine Unterbringung von Müllbehältern als Sammelstelle geplant.

Gestalterisch soll sich das Gebäude in die Münsterländer Eigenart einfügen, die auch den Ortsteil Albersloh dominiert, was sich vorrangig durch eine rot verklinkerte Fassade ausdrückt. Der Baukörper soll optisch als zwei Gebäude mit Satteldach wahrgenommen werden, die durch einen niedrigeren und mit Flachdach ausgestalteten Gebäudeteil verbunden werden. Um diese Anordnung der einzelnen Gebäudeteile optisch zu verstärken, ist der Verbindungsteil mit einer hell verputzten Fassade geplant. Siehe hierzu Abb. 4.



Abbildung 4: Fassadenansicht (Quelle: Höller-Rieping Architekten)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlicher Unterkellerung und nicht ausgebautem Spitzboden geplant. Die Firsthöhe der beiden mit Satteldach ausgeprägten Gebäudeteile wird dabei geringfügig unterhalb des Firstes der „Roten Schule“ liegen, sodass sich der geplante Baukörper hinsichtlich der vertikalen Ausdehnung der Bestandssituation angleicht.

Südlich des Baukörpers sollen die öffentlichen Parkplätze als solche erhalten werden. Lediglich die Anordnung der Stellplätze wird heutigen Maßstäben angepasst und optimiert. Insgesamt werden hier 20 Stellplätze vorgehalten.

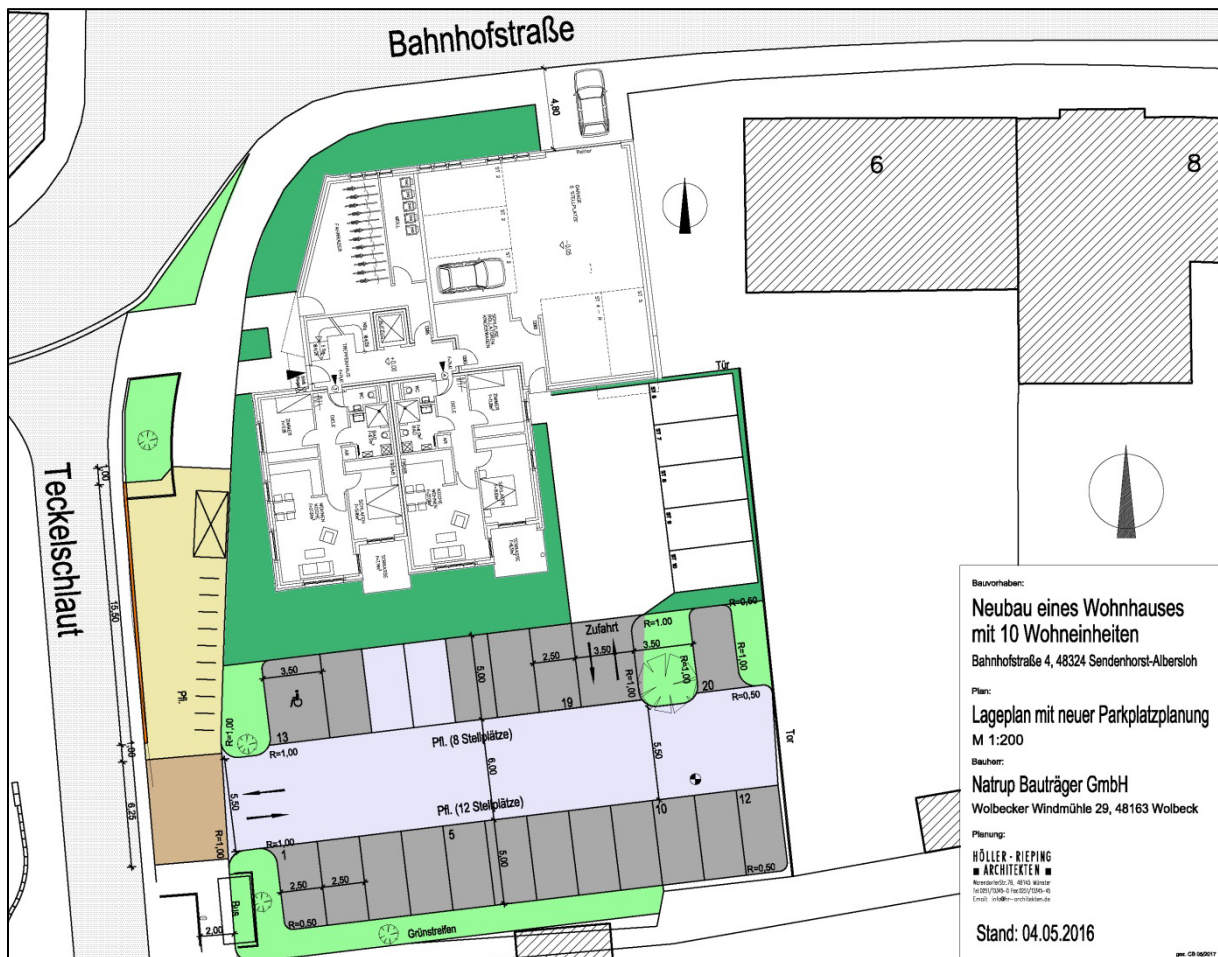


Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Maßstab (Quelle: Höller-Rieping Architekten, Stand Mai 2016)

Die gleichbedeutende Reduzierung der öffentlichen Parkplätze von bislang 30 auf künftig 20 Parkplätze ist verträglich, da ursprünglich die Schule selbst den Parkplatz genutzt hat. Da diese Belegung entfällt und die Stellplätze des Mehrfamilienhauses ausschließlich auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, ist die Parkplatzreduzierung vertretbar.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht eine Nutzung des geplanten Gebäudes durch Wohnzwecke aber auch durch geschäftliche oder betriebliche Zwecke. Das Zentrum von Albersloh ist durch die Durchmischung von Wohnen und Geschäfts- sowie Dienstleistungsnutzungen geprägt. Somit fügt sich das Vorhaben gut in die gewachsene Struktur des Ortskerns ein.

Räume für freie Berufe, wie z.B. Arzt, Anwalt, Architekt oder freier Versicherungsmakler, sollen nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein. Daher bedarf es hierzu keiner weiteren Festsetzung.

Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sind in diesem Fall im Wesentlichen in dem konkreten Projektbezug begründet.

Grundflächenzahl GRZ

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit konkretem Bezug zur Vorhabenplanung mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese festgesetzte Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird vorhabenbezogen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Die Vorhabenplanung sieht ein dreigeschossiges Wohnhaus vor. Entsprechend wird die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß im Bebauungsplan vorgenommen. Wie in Kap. 6 beschrieben ist somit ein Ausbau der Spitzböden zu Vollgeschossen ausgeschlossen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen vorgeben. Hierbei ist die Kontur des Bestandsgebäudes der ehemaligen Roten Schule maßgebend, sodass die vertikale Ausdehnung des geplanten Gebäudes sowohl hinsichtlich der Traufe als auch des Firstes das Bestandsgebäude nicht übersteigen wird und eine standortverträgliche Planung vorliegt.

	Bestand / Rote Schule	Geplante Festsetzung
Traufhöhe	8,50 m	7,20 m
Firsthöhe	13,10 m	13,10 m

Um das in Kapitel 6 beschriebenen und in der dortigen Abb. 4 dargestellten Verbindungselement zwischen den beiden mit Satteldach geplanten Gebäudeteilen in der Festsetzung zu berücksichtigen und mit Flachdach geplante Gebäudeteile in der Höhe zu begrenzen, wird eine ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen: *„Für die mit Flachdach zulässigen Gebäudeteile (siehe Festsetzung 8. - Dachform und Dachneigung) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m.“*

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Mitte der Fahrbahnoberfläche der Bahnhofstraße in der Mitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze festgesetzt, da die Bahnhofstraße die höchstgelegene an das Plangebiet angrenzende Fläche ist.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Baukörperstellung erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, mit der Maßgabe einer einseitigen Grenzständigkeit der Bebauung. Diese Grenzständigkeit ist im Nordosten aufgrund der Abstandflächenregelung nach BauO NRW erforderlich. An dieser Stelle wird eine Baulinie gem. § 23 BauNVO festgesetzt und das Gebäude entsprechend mit einer Brandwand errichtet, sodass es zu keiner Überlagerung der Abstandflächen des geplanten Gebäudes und des Nachbargebäudes Nr. 6 kommt. Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhabenplanung auf Grundlage dieser Regelung ist eine Ausparzellierung des Vorhabengrundstückes im exakten Verlauf der Baulinie. Diese Grundstücksparzellierung wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens vorgenommen.

7.4 Zahl der Wohnungen

Um städtebaulich eine für den Standort angemessene Nutzungsdichte zu erreichen und im Hinblick auf den Zu- und Abgangsverkehr eine Begrenzung auf ein verträgliches Maß vorzunehmen, wurde bereits im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Machbarkeitsstudien und Testentwürfen eine Begrenzung auf maximal zwölf Wohnungen in dem Neubau vorgesehen. Dies wurde auch in der Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt und umgesetzt, indem aktuell die Errichtung von zehn Wohnungen geplant ist. Als Festsetzung in den Bebauungsplan soll gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB eine Begrenzung auf maximal zwölf Wohnungen in dem geplanten Wohngebäude vorgenommen werden. Hiermit kann die Vorhabenplanung umgesetzt werden und der Umsetzung des Vorhabens eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden, sodass ggf. auf eine geänderte Nachfragesituation hinsichtlich der nachgefragten Wohnungsgrößen reagiert werden kann.

7.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In der Vorhabenplanung sind sowohl offene Stellplätze im Südosten des Grundstückes sowie im Erdgeschoss des Gebäudes selbst vorgesehen. Aus diesem Grund

erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze zulässig sein sollen.

Öffentliche Parkplätze:

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches werden 20 öffentliche Parkplätze untergebracht. Davon ist mindestens ein Parkplatz als Behindertenstellplatz auszuführen. Diese werden dementsprechend gem. § 9 (1) Ziffer 11 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: „öffentliche Parkfläche“) festgesetzt.

7.6 Erschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der öffentlichen Parkplätze sowie der zukünftig vorgesehenen privaten oberirdischen Stellplätze kann im Vorhabenbereich nach wie vor über die westlich angrenzende Straße Teckelschlaut erfolgen.

Der Bereich der öffentlichen Parkplätze wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ gem. § 9 (1) Ziffer 11 festgesetzt.

Die im Gebäude liegende ebenerdige Garagenanlage wird über die nördlich angrenzende Bahnhofstraße erschlossen. Hier befinden sich 5 Stellplätze.

7.7 Grünordnung

Im Bebauungsplan wird eine Eingrünungsmaßnahme gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 1,5 m tiefe Strauchpflanzung dar, welche die öffentliche Stellplatzanlage in Richtung Süden umgibt. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird der Bereich der Stellplätze von den benachbarten Nutzungen abgegrenzt.

Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Diese können der untenstehenden Pflanzliste entnommen werden. Die Sträucher sind einreihig in einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen.

In der Planzeichnung ist ein Einzelstandort eines Baumes definiert. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Pflanzliste heimischer Sträucher:

Deutscher Name:	Botanischer Name:
Flieder	Syringa vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aufgrund der markanten Lage des Plangebietes in zentraler Lage im Ortsteil Albersloh getroffen. An der Stelle der ehemaligen „Roten Schule“ soll das zukünftig geplante Gebäude im regionaltypischen Baustil erscheinen, der sich vorrangig durch rote Klinkerfassaden bzw. Mauerziegel und Satteldächer auszeichnet.

7.8.1 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°. Für Verbindungselemente, Erschließungskerne sowie untergeordnete An- und Erweiterungsbauten ist auch das Flachdach zulässig.

Die Vorhabenplanung sieht eine dunkle Dacheindeckung vor. Dies wird auch als verbindliche Farbgestaltung in grau bis schwarz festgesetzt. Das Umfeld bzw. Albersloh im Allgemeinen ist eher durch dunkle Dacheindeckungen geprägt. Es sind im Zentrum aber auch rötlich/braune Eindeckungen vorzufinden.

7.8.2 Dachaufbauten und Dachausbauten

Dachaufbauten und / oder Dachausbauten zur Errichtung von Vorbauten, Zwerchgiebeln und Erkern dürfen 50 % der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Giebelwand einhalten.

7.8.3 Fassadengestaltung

Die Hauptbaukörper sind in Verblendung in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Für Verbindungselemente, Erschließungskerne, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dies gilt auch für das Verbindungselement, das den Erschließungstrakt beinhalten wird.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung kann weiterhin über den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das bereits bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW – Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, sodass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich und bereits vorhanden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden.

Eine Pflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da es sich bei dem Vorhabenbereich um ein vor diesem Stichtag bebautes Grundstück handelt. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer zudem nicht möglich. Ebenso ist der anstehende Boden nach Auskunft der Bodenkarte NRW (IS BK 50) für eine Versickerung ungeeignet.

8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann nach wie vor durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung kann weiterhin durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 1). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist bereits anthropogen durch die bestehende Bebauung und die damit einhergehende Nutzung geprägt. Eine Naherholungsfunktion besitzt das Gebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der bestehenden Bebauung nicht.	Mit vorliegender Planung wird der der Gebietscharakter den der beabsichtigten Nachnutzung des Grundstückes angepasst. Gegenüber der bestehenden Nutzung wird eine Zunahme dort entstehenden Emissionen durch die nun zulässigen Wohnnutzungen nicht erwartet. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Pflanzen und Tiere	Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	<p>Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Die vorkommende Vegetation im Plangebiet weist nur eine geringe Naturnähe und somit einen vergleichsweise geringen bis mäßigen Wert auf.</p>	<p>3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden.</p> <p>Zur Vermeidung abriß- bzw. baubedingter, erheblicher Auswirkungen sind die in Kapitel 9.3 genannten Maßnahmen im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung einzuhalten. Diese umfassen u.a. zeitliche Vorhaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen / dem Abbruch von Gebäuden.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Von der vorliegenden Planung werden weder nationale noch europäische Schutzgebiete für die Natur berührt und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.</p> <p>Im Änderungsbereich sind, aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern von Albersloh, sowie der bereits bestehenden Bebauung des Plangebietes und der in der Umgebung vorhandenen Wohnbaunutzung, kaum naturnahe Strukturen oder landschaftsbildende Elemente vorhanden.</p>	<p>Der Bereich des Plangebietes ist bereits nahezu komplett überbaut bzw. versiegelt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird folglich durch das Vorhaben nicht verändert.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Boden/ Fläche	<p>Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen überbaut. Somit ist der Boden in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion durch die bauliche Nutzung beeinträchtigt.</p>	<p>Da das Plangebiet bereits derzeit baulich beansprucht ist, ist nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des dortigen Bodens auszugehen.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Gewässer/ Grundwasser	<p>Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenbereiche der Werse und des Ahrenhorster Baches. Auch befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von Über-</p>	<p>Aufgrund der geplanten, gegenüber der bestehenden GRZ, nur geringfügig gesteigerten GRZ von 0,6, werden die Grundwasserneubildungsrate und die Staufunktion von Niederschlagswasser nicht wesentlich verringert bzw. verändert.</p>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	schwemmungsgebieten dieser Gewässer. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.	<i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet befindet sich Zentrum der Ortslage Albersloh und ist im Bestand bereits überbaut. Das Gebiet ist somit einem Stadtklimatop zuzuordnen. Ausgleichende Funktion für die Lufthygiene übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen welche die Ortslage umgeben.	Mit der vorliegenden Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet aufgrund der derzeit bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst nicht merklich verändern. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im BNatSchG zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG- Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 39 und 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten,

sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen. Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Fledermäuse:

Im Vorfeld von Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die zu beanspruchenden Gehölze und / oder Gebäude von einem Experten auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung zum Abbruch des alten Schulgebäudes findet im Rahmen der Genehmigung statt. Für jedes nachweislich genutzte Quartier ist ein Ersatz in Form von künstlichen Fledermausquartieren an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebietes zu montieren.

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden wird nach aktuellem Kenntnisstand empfohlen, Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase in dem Zeitraum Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Sofern der Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November stattzufinden hat, muss durch eine fachkundige Person und weitere Untersuchungen ggf. unter Anwendung weiterer Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ausgelöst wird.

Vögel:

Um bei der Realisierung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen für besonders geschützte Arten auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt. Gegebenenfalls ist durch geeignete Ersatznistplätze sicherzustellen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft („Prognose von Schallimmissionen“, Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 12/2018).

Gegenstand der Untersuchung ist die Ermittlung der Verkehrslärmsituation vor dem Hintergrund der konkreten Vorhabenplanung. Hierfür ist der von der Bahnhofstraße ausgehende und auf die vorgesehene Nutzung des geplanten Wohngebäudes einwirkende Verkehrslärm relevant. Gleichzeitig ist in der Untersuchung der südlich des geplanten Wohngebäudes vorhandene Parkplatz berücksichtigt worden. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird im Rahmen der planerischen Abwägung schließlich eine Einordnung vorgenommen, ob und unter Beachtung der Umsetzung welcher Schallschutzmaßnahmen eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden kann.

Bei dem westlich des Plangebietes liegenden Teilbereich der Bahnhofstraße handelt es sich um die Landesstraße 585, für die im betroffenen Streckenabschnitt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) liegt bei 3.600 Kraftfahrzeugen pro Tag (Kfz/d).

Bei der nördlich angrenzenden Wolbecker Straße handelt es sich um die Fortführung der Landesstraße 585, für die im betroffenen Streckenabschnitt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Die DTV liegt in diesem Bereich bei ebenfalls 3.600 Kfz/d.

Die DTV für die westlich angrenzende Straße Teckelschlaut liegt im untersuchten Bereich bei 1.400 Kfz/d und hinsichtlich der Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der 30er Zone.

Der südlich im Plangebiet gelegene öffentliche Parkplatz mit 20 oberirdischen Stellplätzen wird als innenstadtnaher Parkplatz bewertet. So wird eine Bewegung je Stellplatz pro Stunde im Tageszeitraum und 0,03 Bewegungen je Stellplatz pro Stunde im Nachtzeitraum erwartet. Insgesamt würde die Frequentierung so bei 320 Fahrzeugbewegungen tagsüber und 5 im Nachtzeitraum betragen.

10.1.1 Verkehrslärsituation

In Kapitel 7.3 der „Prognose von Schallimmissionen“ und darin speziell in den Abbildungen 8 - 13 sind die ermittelten Beurteilungspegel unter konkreter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens dargestellt. Es ist zu entnehmen, dass im Straßennahbereich der Kreuzungssituation im Nordwesten des Plangebietes Beurteilungspegel von > 65 dB(A) bis 70 dB(A) tags und > 55 bis 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. An der nördlichen und westlichen Fassade werden Beurteilungspegel von > 60 bis 65 dB(A) tags und > 50 bis 55 dB(A) nachts prognostiziert. An der südlichen und östlichen Gebäudefassade werden Beurteilungspegel von > 55 bis 60 dB(A) tags und > 45 bis 50 dB(A) nachts berechnet.

10.1.2 Abwägung und planerische Konfliktbewältigung

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan nicht die Festsetzung eines Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung vor, sondern orientiert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkret am geplanten Vorhaben (Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude). Ziel der Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, was aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO ohne weiteres gegeben ist.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräuschsituationen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 / 60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	50 / 55 dB(A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete genannt:

		WA / MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59 / 64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49 / 54 dB(A)

Wenngleich sich die Grenzwerte der 16. BImSchV wie vorstehend beschrieben an den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen richten, können die Grenzwerte auch in diesem Planfall im Abwägungsprozess herangezogen werden. Werden die im Vergleich zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 um 4 dB(A) erhöhten Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete eingehalten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Die vorstehend in Kap. 10.1.1 beschriebenen Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an allen Gebäudeseiten im Tag- und Nachtzeitraum. Die Orientierungswerte für Mischgebiete können nur an den östlichen und südlichen Fassaden tagsüber eingehalten werden, werden ansonsten ebenfalls überschritten.

Um eine Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete oder mindestens für Mischgebiete zu erfüllen und somit auch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen zu erfüllen, müsste die geplante Bebauung weit in den südöstlichen Bereich des Plangebietes rücken. Eine Umsetzung des Vorhabens wäre dann nicht mehr möglich. Da für den Planbereich städtebaulich auch weiterhin Planungsziel ist, einen Raum fassenden, straßenbegleitenden Baukörper zu errichten, der eine Wohnfunktion erfüllt, soll das Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden werden. Eine räumliche Trennung zur Konfliktbewältigung scheidet demnach aus.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden Verkehrslärmbelastung sinnvoll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das an dieser Stelle geplante Vorhaben zu schaffen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Errichtung eines Wohngebäudes an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für die Vorhabenplanung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Bebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste. Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -

wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Anhand der in der „Prognose von Schallimmissionen“ (Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 12/2018) ermittelten Lärmbelastung wurden von der Dekra Automobil GmbH die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Auf deren Grundlage sind die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die sich auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper sowie die zu verwendenden Materialien beziehen. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche III bis IV festgesetzt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche wurden aus den Werten für das am stärksten verlärmte Geschoss ermittelt.

Darüber hinaus ist in Außenwohnbereichen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV tagsüber (64 dB(A)) erforderlich. Auch hier können lärmabgewandte Anordnungen der Freisitze sowie bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) zur Anwendung kommen. Die tatsächliche Ausgestaltung ist jeweils der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der konkreten Hochbauplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan ist jedoch über eine Festsetzung klarzustellen, dass für Außenwohnbereiche maximale Pegel von 64 dB(A) tags zulässig sind. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass für mindestens einen weiteren Außenwohnbereich die Einhaltung dieser Grenzwerte gewährleistet wird.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder der Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I - IV. In der Planzeichnung festgesetzt werden die Lärmpegelbereiche III und IV, da Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile im vorliegenden Fall erst ab dem Lärmpegelbereich III bestehen.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,ges}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Nach DIN 4109 ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, auf ausreichenden Luftwechsel aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Hier ist der Einsatz ge-

eigneter geräuscharmer, mechanischer Belüftungseinrichtungen erforderlich, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person sicherstellen. Auf die Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die eigene Baukörperabschirmung nachweislich die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts sicherstellt.

Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW 08.11.2006 (MBI. NRW S.582, „Einführung technischer Baubestimmungen), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201, „Schallschutz im Hochbau“), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweise:

- *Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche etc.). In untergeordneten Räumen (Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume etc.) sind die Schallschutzfenster nicht erforderlich.*
- *Im Allgemeinen erfüllen handelsübliche Fenstersysteme mit Isolierverglasung die Schalldämm-Anforderungen an den Lärmpegelbereich III. Für den Lärmpegelbereich III kann daher auf einen Nachweis und die Darstellung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster verzichtet werden.*
- *Für Decken und Dächer, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, gelten ebenfalls die o.g. Mindestwerte für Außenwände.*

Luftverschmutzung:

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße (Bereich der Landesstraße) bei rd. 3.600 Kfz liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine relevante Bedeutung haben. Zudem liegt die nächstgelegene geplante Bebauung im Plangebiet rd. 10,00 m von der Fahrbahnmitte der Landesstraße (Bahnhofstraße) entfernt.

Mit der Bauleitplanung kommt es zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den angrenzenden Straßen.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

Diese Bedingungen sind aufgrund der Abstände der zukünftigen Bebauung östlich bzw. südlich der Bahnhofstraße nicht gegeben.

10.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung

wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Stadt Sendenhorst werden zukünftig entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen in Anspruch genommen, welche größtenteils im Bestand bereits überbaut sind.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen, da mit der vorliegenden Planung ein bestehender bebauter Bereich für eine Umstrukturierung in Anspruch genommen wird und somit einer Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorgebeugt wird.

10.3 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet aktuell nicht bekannt.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Sendenhorst, Telefon 02526/303131 oder der LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918801, lwl-archaeologie@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung

NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

10.5 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

10.6 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581-53-6650, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

Bielefeld / Sendenhorst, August 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de