Stadt Sendenhorst
Stadt, Land und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ 1. Änderung

Satzung, September 2019

Bearbeitung:

Stadt Sendenhorst und

Architekturbüro Sickmann
Raiffeisenstr. 3, 48231 Warendorf

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Boden und Gewässer
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Flächenbilanz

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ 1. Änderung in der Stadt Sendenhorst, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 30.09.2016.

.

1. Einführung

Am Standort Telgter Straße unmittelbar nördlich der Kreuzung mit der Straße Nordtor hat sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Raiffeisen-Handelsgenossenschaft anfänglich außerhalb des Stadtgebiets angesiedelt. Infolge der seitdem erfolgten Siedlungserweiterungen sowie der baulichen Entwicklung des Betriebs selbst ist dieser Standort nunmehr vollständig von Wohnbebauung umschlossen. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Betriebsflächen sind ausgeschöpft.

Aus den genannten historisch gewachsenen Ursprüngen ist der Standort durch einen 1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, planungsrechtlich gesichert. Die dort getroffenen Festsetzungen zu Nutzungsmaßen, Abständen etc. werden im Bestand aber überschritten. Nachdem der Betrieb im Jahr 2012 von einem Großbrandereignis betroffen war, hat sich gezeigt, dass ein vollumfänglicher Wiederaufbau auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans angesichts der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen heute nicht (mehr) genehmigungsfähig ist.

In Sendenhorst stehen nur noch wenige Wohnbaugrundstücke in attraktiver, zentraler Lage zur Verfügung. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt eine zunehmende Nachfrage nach innenstadtnahen, gut an Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte angebundene Wohnmöglichkeiten. Die Stadt möchte angesichts der eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort die Chance nutzen und anstelle der heute als Fremdkörper innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs liegenden Gewerbenutzung langfristig Wohnnutzungen analog zu den angrenzenden Flächen etablieren.

Die Umsetzung der gewünschten Entwicklung erfordert eine Änderung des bestehenden Planungsrechts. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt bereits Ende 2013 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wienort“, 1. Änderung beschlossen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde zunächst die 5. FNP-Änderung durchgeführt, hierüber hat der Rat der Stadt Sendenhorst im März 2016 abschließend beraten und den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster wurde im Juni 2016 erteilt. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist die 5. FNP-Änderung am 08.07.2016 in Kraft getreten. Die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche wurde in diesem Verfahren zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche aufgegeben. Um an diesem Standort eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung zu ermöglichen und die Innenentwicklung zu unterstützen, sollen die Planungsarbeiten nunmehr mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 fortgeführt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt **etwa 0,58 ha** liegt in der Ortslage Sendenhorst, nördlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Münster-Warstein,

- im Osten und Süden durch Wohnbebauung mit Gärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und

- im Westen durch eine Grünanlage im Anschluss an die Telgter Straße (L 811).

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** umfasst i. W. den durch die Raiffeisengenossenschaft gewerblich genutzten Standort, u. a. mit Getreideannahme, Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Verwaltung. Die Flächen sind überwiegend bebaut bzw. durch Betriebsflächen versiegelt. Die Nutzung erfolgt aufgrund der Schäden durch ein Brandereignis 2012 derzeit nur eingeschränkt. Ein vollständiger Wiederaufbau ist angesichts der bestehenden planungs- und immissionsschutzrechtlichen Situation nicht möglich. Im Westen wird zudem die Telgter Straße (L 811) einbezogen.

Nutzungsübersicht, Kartengrundlage Geodaten Kreis Warendorf, Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 markiert

Im **städtebaulichen Umfeld** haben sich südlich und östlich durchgrünte Wohnsiedlungsbereiche mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Süden sowie zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Osten entwickelt. Prägende Dachform ist das Satteldach mit einer unterschiedlichen Bandbreite in Farbe und Dachneigung. Im Norden wird der Standort durch die derzeit noch ausschließlich vom Güterverkehr der Westfälischen Landes-Eisenbahn GmbH (WLE) genutzten Bahnstrecke von weiteren Wohn- und Kleingartennutzungen getrennt. Im Westen schließt sich an die Telgter Straße eine kleine Grünanlage mit einem Teich an. Eine Verbindung zum Landschaftsraum weist dieser innerörtliche, von baulichen Nutzungen umgebene Standort nicht auf.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die nördlich begrenzende Bahnstrecke der WLE ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr enthalten. Die angestrebte Umnutzung einer innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Mit Schreiben vom 04.08.2015 hat die Bezirksregierung Münster im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 LPlG bestätigt.

Im Zuge der wirksamen **5. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Sendenhorst ist die vom Plangebiet erfasste bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche geändert worden (s. Kapitel 1). Die vorliegende Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 18 mit den o. g. Zielsetzungen wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind als **urbaner Lebensraum** einzustufen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt. Es grenzen i.W. Wohnbebauung mit Gärten sowie Verkehrswege an. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen hier keine ökologisch wertvolleren Strukturen oder Elemente vorhanden. **Naturschutzfachliche Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet stark sandige Lehmböden als Pseudogley und Braunerde-Pseudogley im Übergang zu lehmigen, z. T. schluffigen Sandböden (Gley-Braunerden, z.T. tiefreichend humos) an. Die ursprünglichen Bodenverhält-

nisse sind hier jedoch angesichts der jahrzehntelangen Nutzung überprägt. Auch die Kriterien der **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] treffen auf diese Böden nicht zu.

Gemäß Bodenkarte steht das **Grundwasser** zwischen 13-20 dm bzw. 8-13 dm unter Flur. Der zum hydrogeologischen Teilraum „Mergelsteine des Kernmünsterlandes“ gehörende Grundwasserkörper weist geringe bis bereichsweise mäßige Durchlässigkeiten auf und ist in weiten Teilen nur gering ergiebig[3].

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Westlich des Plangebiets befindet sich innerhalb der Grünanlage ein kleiner Teich. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Wasserschutzgebiet.**

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Verfahrens zur 5. FNP-Änderung mitgeteilt, dass die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen im Plangebiet im **Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten** unter der Bezeichnung „Raiffeisen Abfüllplätze und Großbrand“ (Key-Flächennummer 50118) erfasst sind. Für den Bereich der Abfüllplätze liegen Hinweise auf Mineralölbelastungen unterhalb der zur Zeit versiegelten Bodenbefestigung vor. Eine Sanierung wurde hier nutzungsbedingt bislang zurückgestellt. Zudem weisen die Ergebnisse einer im Zusammenhang mit dem o. g. Großbrandereignis durchgeführten Bodenuntersuchung darauf hin, dass es durch versickertes Löschwasser zu einem Eintrag von Herbiziden und Düngemitteln in den Untergrund kam. Angesichts der mit der Planung angestrebten und aus bodenschutzrechtlicher Sicht sensibleren Folgenutzung wird in die Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB aufgenommen, um eine mögliche Gefährdung für künftige Nutzer auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf hingewiesen, dass entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Standorte der bekannten Altanlagen und der um- weltrelevanten Betriebsbereiche einschließlich der auf dem Urgelände vorgenommenen Auffüllungen gutachterliche Untersuchungen auf der gesamten Betriebsfläche erforderlich werden. Inhalt und Umfang dieser Untersuchungen sind mit dem Kreis Warendorf/Amt für Umweltschutz abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte ebenso geführt.

Da sich das Plangebiet ausschließlich im Eigentum eines Grundeigentümers befindet, kann eine Bodenuntersuchung nur mit dessen Zustimmung durchgeführt werden. Darüber hinaus findet auf dem Gelände zunächst weiterhin eine gewerbliche Nutzung statt. Die Planung bereitet hier die Folgenutzung für eine Standortverlagerung des Betriebs im Herbst 2019 vor. Die wohnbauliche Folgenutzung kann grundsätzlich nur mit der gleichzeitigen Aufgabe der derzeitigen Gewerbenutzung einhergehen. Vor diesem Hintergrund sollen erforderliche Bodenuntersuchungen auf den Zeitpunkt der Aufgabe der Gewerbenutzung und eventuelle Bauantragsverfahren verschoben werden. Vor einer Bebau-

---

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS.

ung ist sicherzustellen, dass keine auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten zurückgehenden Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes hervorgerufen werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 72(1) BauO NRW entsprechende Gutachten einfordern.

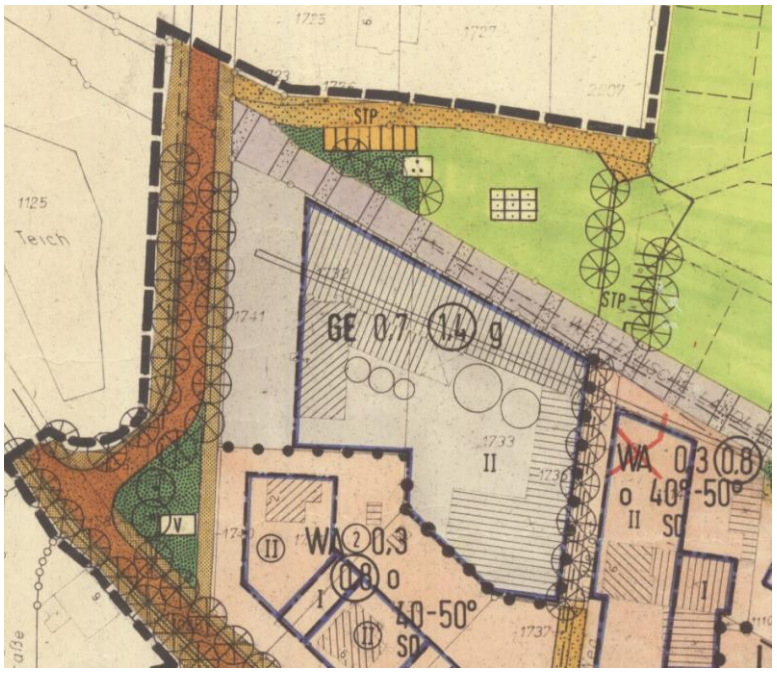
Im Plangebiet sind der Stadt bislang keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und seinem Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmal- schutzrechtlichen Bestimmungen wird vorsorglich hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“** (Rechtskraft 1996) setzt im Bereich des Raiffeisenstandorts ein Gewerbegebiet direkt benachbart zu allgemeinen Wohngebieten sowie nördlich der Bahnanlage großflächig Dauerkleingärten fest. Der Altplan wurde in der Vergangenheit in verschiedenen Teilbereichen bereits geändert, für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung gelten die Regelungen des Altplans jedoch fort. Auf den gewerblich genutzten Flächen sind nach den textlichen Regelungen nur die speziellen betriebsbezogenen Nutzungen zulässig. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde durch eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Geschossflächenzahl von 1,4 sowie durch bestandsorientiert gefasste Baugrenzen reglementiert. Zulässig sind zweigeschossige Baukörper bis zu einer Maximalhöhe von 13 m über der Erschließungsfläche. Pflanzgebote regeln eine einheitliche Begrünung entlang des öffentlichen Verkehrsraums.



B-Plan Nr. 18 „Wienort", Aus- zug (Rechtskraft 1996)

Es bestehen innerhalb der Ortslage Sendenhorst zunehmend Nachfragen nach zentral gelegenen Wohnmöglichkeiten, denen die Stadt derzeit nicht gerecht werden kann. Innenstadtnahe Wohnbaugrundstücke mit gutem Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich mit vielfältigem Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sind kaum noch vorhanden. Mit Blick auf die Lagevorteile und die örtlichen Rahmenbedingungen bietet der Raiffeisenstandort grundsätzlich gute Voraussetzungen, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern und bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten. .

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und für die künftige städtebauliche Ordnung des im Siedlungsgrundriss liegenden Gewerbestandorts getroffen werden. **Übergeordnetes Planungsziel** ist es aus den genannten Gründen, an diesem innerörtlichen Standort in Stadtkernnähe Wohnnutzungen mit einer maßvollen Verdichtung als Fortführung der bestehenden Wohnbebauung zu etablieren. Eine Fortführung der nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechenden Gewerbenutzung soll bei der Aufgabe des Betriebsstandorts vermieden werden. Die Planung kann insofern auch dazu beitragen, die Wohnqualität der umliegenden Wohngebiete auf lange Sicht zu verbessern. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die gewünschte **Umnutzung und städtebauliche Neuordnung** des betroffenen Bereichs durch eine **angemessene, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung** zu realisieren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Wienort“ für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Das **Plankonzept** sieht zur Umsetzung der erläuterten Planungsziele eine verdichtete Bebauung ähnlich des östlich bereits entwickelten Wohnquartiers mit Bebauungsmöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau vor. Für eine derartige Bauweise bietet sich der zentral gelegene, innenstadtnahe Bereich städtebaulich gut an. Vorstellbar ist hier z. B. eine Bebauung in Form von sog. Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen und zurückversetztem Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss. Im Ergebnis der politischen Diskussionen könnten auf der Fläche voraussichtlich vier Wohngebäude mit bis zu 26 Wohneinheiten errichtet werden.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Telgter Straße im Westen im Bereich der heutigen Zufahrt auf das Gewerbegrundstück. Die neu zu erschließen Baugrundstücke werden hieran über einen Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit angebunden, vorgeschlagen wird eine Straßenbreite von 6,0 m bzw. 4,0 m. Im östlichen Grenzbereich ist ein verbindender Fuß-/Radweg von der Erschließungsstraße auf die Straße Im Wienort und zur Gartenstraße geplant.

Angesichts der benachbarten Bahnstrecke und den aktuellen Planungen zu deren Reaktivierung für den Personenverkehr wird vorsorglich eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Aus den Erfahrungen im Zuge anderer aktuellen Planverfahren im Stadtgebiet in Nähe dieser Bahnstrecke wird hier voraussichtlich eine geschlossene Wand mit Höhen von 2,5 m - 3,0 m erforderlich. Mit Blick auf eine weitere Abstandshaltung von der Lärmquelle bietet sich eine Integration von Carports/Garagen in diese Wand an. Die überwiegende Norderschließung der Baukörper ermöglicht zudem optimale Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten auch im Geschosswohnungsbau.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Folgenutzung soll als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese Nutzungsmischung gilt bereits für die angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und soll künftig auch im Änderungsgebiet angeboten werden. Eine völlig einseitige Nutzungsstruktur im Sinne eines reinen Wohngebiets wird in dieser orts- kernnahen Lage nicht angestrebt. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dagegen grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutz- fachlicher Konflikte nicht gerecht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete nach § 17(1) BauNVO wird die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 definiert. Die **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 orientiert an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. In dieser innerörtlichen Lage soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben gewährleistet werden.

Wesentliche Bedeutung haben weiterhin die Festsetzungen zu **Gebäudehöhen** und **Vollgeschossen**. Mit Blick auf die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung und der ortskernnahen Lage sind städtische/modernere Bauformen ausdrücklich erwünscht. Hier sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu begrenzen wird die Gebäudehöhe durch konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen vorgegeben. Mit der jeweiligen Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

Angestrebt werden aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen maximale Höhen von 11 m. Damit bewegt sich die zulässige Gebäude-/Firsthöhe sowohl im Rahmen der südlich und nördlich stehenden Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern als auch im Rahmen der östlich errichteten Mehrfamilienhäuser mit flacher geneigten Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern. Darüber hinaus entspricht diese Höhe auch den Regelungen des Ursprungsplans für die angrenzenden WA-Teilflächen. Die Traufhöhe ist mit maximal 7,5 m so gewählt, dass eine volle Zweigeschossigkeit gut umsetzbar ist. Die gewählten Trauf- und Firsthöhen erlauben in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und den zulässigen Dachneigungen (s. Kapitel 5.3) eine gute Ausnutzung des Dachraums. Die zulässige Traufhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 2,20 m überschritten werden, wenn die maßgebliche Schnittlinie an der Außenwandfläche des obersten Geschosses gebildet wird gebildet wird, wenn dessen Außenwände über mehr als ¾ seiner Länge gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 1 m zurücktritt.

Im Originalplan wird als Bezugshöhe für die maximal zulässigen Gebäudehöhen die öffentliche Erschließungsstraße angegeben, eine weitergehende Konkretisierung trifft

dieser Plan nicht. Die vorliegende Änderungsplanung sieht die Anlage einer inneren Erschließungsstraße vor, deren konkrete Höhenlage ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt. Insofern kann ein eindeutig definierter unterer Höhenbezug über diese Straße nicht erfolgen. Für die bisherige Bebauung im Plangebiet ist die Telgter Straße als Bezugshöhe maßgeblich. Für diese endausgebaute Landesstraße liegen Höhen vorhandener Kanaldeckel vor. Als **unterer Bezugspunkt** wird daher ein in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Punkt im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung gewählt (hier: Kanaldeckel mit 62,75 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) im Bereich der endausgebauten Telgter Straße). Der Bezugspunkt ist damit eindeutig bestimmt und nachvollziehbar der Plankarte zu entnehmen, seine Höhe entspricht der durchschnittlichen Höhenlage der endausgebauten Telgter Straße im Bereich des Plangebiets.

Angesichts der umgebenden Bebauungsstruktur wird eine **offene Bauweise** vorgegeben. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Um einer zu starken Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken, wird der Versiegelungsgrad der nicht bebauten Flächen auf maximal 35% festgelegt. Es besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück Teilbereiche zu versiegeln, z.B. für Stellplätze, Zuwegungen und Abstellflächen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich nach Süden/Südwesten ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW aufgenommen. Mit Blick auf das Gesamtkonzept soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den auf Grundlage des Originalplans entwickelten örtlichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Regionaltypische und das Umfeld des Plangebiets wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach einschließlich der Sonderform des Krüppelwalmdachs, untergeordnet finden sich auch Gebäude mit einem Walmdach. Je nach Gebäudegröße und Geschosszahl liegen die **Dachneigungen** hier bei ca. 30° bis 50°. In Anlehnung an diese Dachformen und -neigungen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters Sattel- und Walmdächer in einer Bandbreite von 35° bis 45° vorgegeben.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch ihre Wirkung entfalten können. Optisch kann so der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit sich diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Für Hauptgebäude werden mit Blick auf das Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl Vorgaben zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Ausgefallene oder regional völlig untypische „bunte“ Farben entsprechen nicht den örtlichen Rahmenbedingungen und den Planungszielen der Stadt, sie werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Für untergeordnete Bauteile etc. werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln ggf. problematisch sein kann und die Fernwirksamkeit i. d. R. kaum noch gegeben ist.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der auch hier zeitweise in einem gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen von Sonnenkollektoren sind diese zulässig, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten nicht praktikabel, zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist, die in mehrfache Richtungen je nach Sonnenstand und dann auch für die gesamte Dachfläche sehr kritisch sein können.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch und auch im Originalplan bereits vorgegeben sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Zur gestalterischen Einbindung der neuen Gebäude wird die entsprechende Regelung aus dem Originalplan übernommen. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Im Rahmen der geregelten offenen Bauweise sind neben Einzelhäusern grundsätzlich auch Doppelhäuser und Haugruppen zulässig. Vor diesem Hintergrund ist aus gestalterisch- architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen.

Die **Begrünung von Stellplatzanlagen** sowie die möglichst qualitätvolle Gestaltung tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Eine ausreichende Überstellung dieser Anlagen mit Bäumen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt wie bisher durch Anbindung an die in nord-südliche Richtung verlaufende Telgter Straße (L 811). Der heute bestehende Anschluss des Betriebsgeländes wird in seiner Lage aufgegriffen und entsprechend für die Wohnnutzung angepasst. Eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Für die erzeugten Verkehre i. V. m. mit Wohnnutzungen wird mit Blick auf die ermöglichte Größenordnung der hinzukommenden Wohnbebauung erwartet, dass diese von der vorhandenen Landesstraße gut aufgenommen werden können. Alternativ wurde der zusätzliche Anschluss des Gebiets im Osten an die Straße Im Wienort geprüft. Da hierdurch die Altanwohner erstmals durch Mehrverkehre (wenn auch in einem überschaubaren Umfang) eine Belastung erfahren würden und ggf. auch erstmalige Schleichverkehre zwischen Telgter Straße und Nordstraße nicht auszuschließen sind, stellt diese Erschließungsvariante keine sinnvolle Alternative dar. Dagegen soll die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer über die Straße Im Wienort und die Gartenstraße gewährleistet werden. Hierfür sieht der Bebauungsplan **Fuß-/Radwegeverbindungen** vor.

Für die **Erschließung der inneren Flächen** ist ein Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit vorgesehen, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden soll und im Westen auf die Telgter Straße mündet. Bis zur Wendeanlage wird dieser in einer Breite von 6 m geplant, daran anschließend wird eine Breite von 4 m für ausreichend bewertet. Die vorgesehene Straßenbreite von 6 m erlaubt seitlich die Anlage einzelner **Besucherstellplätze** im Straßenraum.

In Kombination mit der geplanten Norderschließung sieht der Bebauungsplan zwischen Schallschutzanlage und Erschließungsstraße auf ca. 800 m² die Anlage einer **Sammelstellplatzanlage** vor. Die Fläche ist ausreichend groß gewählt, um die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen Stellplätze unterzubringen. Darüber hinaus schränkt der Bebauungsplan die Anlage weiterer ebenerdiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken nicht ein, diese können somit im Ermessen der Bauordnung im Rahmen des § 23(5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Um im Bereich der geplanten Einmündung eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wird ein **Sichtdreieck** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebene Fläche ist für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Telgter Straße dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkannte ständig freizuhalten.

Angesichts der kernstadtnahen Lage sind Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV grundsätzlich gegeben. Die Haltestelle Rathaus mit Anschluss an verschiedene regelmäßig verkehrende Buslinien in Richtung Münster, Ahlen und Beckum ist in knapp 10 Gehminuten zu erreichen. Sofern die Planungen zur Reaktivierung der WLE-Trasse für den Personennahverkehr zwischen Sendenhorst und Münster erfolgreich abgeschlossen werden können, wird ergänzend auch ein Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr möglich. Der Bahnhof Sendenhorst in unmittelbarer Nähe des Plangebiets im Osten ist über die vorhandenen Wege ebenfalls fußläufig erreichbar.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

Das Umfeld des Plangebiets wird i. W. durch Wohnnutzungen geprägt. Diese werden heute durch die **gewerbliche Nutzung** im Plangebiet beeinträchtigt. Zu nennen sind hier z. B. Staub- und Lärmbelastungen der Anwohner bei Getreideanlieferungen (v. a. in der Erntezeit), die Lagerung von Düngemitteln mit Gefahren für die Anwohner bei ggf. erfolgenden Freisetzung von Schadstoffen (z.B. im Brandfall) und die Lärmbelastungen durch den erhöhten landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung würden die Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen durch die bestehende gewerbliche Nutzung entfallen. Weitere Gewerbebetriebe mit ggf. problematischen Emissionen für die Nachbarn oder künftige Bewohner im Plangebiet sind im Umfeld nicht vorhanden.

Angesichts der Klassifizierung der Telgter Straße als Landesstraße und ihre Verbindungsfunktion in Richtung Alverskirchen sind Vorbelastungen durch **Straßenverkehrslärm** grundsätzlich nicht auszuschließen. Gleiches gilt für **Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr** aufgrund der benachbarten Bahnstrecke. Angrenzend an diese Bahnstrecke haben sich im gesamten Stadtgebiet Wohnnutzungen entwickelt, eine besondere Konfliktlage ist hier angesichts der geringen Frequentierung der Strecke bislang nicht bekannt.

Aktuell wird die Reaktivierung der Strecke für den Personenverkehr geplant, entsprechend ist bei Umsetzung künftig mit einer höheren Frequentierung der Strecke zu rechnen. Aufgrund der mit der vorliegenden Änderung vorbereiteten Ansiedlung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen ist daher eine Lärmtechnische Untersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.1), in der die zu erwartenden Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets und das Erfordernis aktiver/passiver Schallschutzmaßnahmen geprüft wurde. Der Gutachter hat dieser Prüfung Verkehrsbelastungsdaten des Landesbetriebs Straßen.NRW für die umliegenden Straßen (einschließlich eines Zuschlags für künftige Verkehrsentwicklungen) sowie eine regelmäßige Bedienung der Schienenstrecke durch Personen- und Güterzüge zugrunde gelegt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind, normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind hierfür bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen[4]. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“

---

[4] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A)
Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A)

gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum für die Kommune. Vom Erreichen der gesundheitsgefährdenden Schwelle wird regelmäßig bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts ausgegangen. Eine störungsfreie Kommunikation in Außenwohnbereichen ist i. d. R. bei Einhaltung von Mischgebietswerten (tags) anzunehmen, gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus.[5]

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass ohne Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel von 54-67 dB(A) tags und 48-61 dB(A) nachts erreicht werden können. Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden hier am Tag weitgehend und in der Nacht im gesamten Gebiet überschritten, ebenso die entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Auch die jeweiligen mischgebietstypischen Werte werden tags im nördlichen und westlichen Randbereich überschritten, nachts betrifft dies weite Teile des Plangebiets. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit unter Berücksichtigung künftiger Verkehrsentwicklungen nicht ohne Weiteres in allen Teilen des Plangebiets gegeben. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen des Plangebiets tags/ nachts aber nicht erreicht.

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten ist das Erschließungskonzept bereits so entwickelt worden, dass die Erschließungs- und Stellplatzanlagen im Norden angeordnet werden und damit bereits ein Abstand zur Schallquelle des Schienenverkehrs für die südlich der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäude berücksichtigt wurde. Darüber hinaus sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB** geboten.

Der Gutachter hat daher verschiedene Schutzmaßnahmen jeweils für die Geschossebenen Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss geprüft. Hierbei hat er die Ergebnisse bei Höhen einer bahnbegleitenden Lärmschutzwand von 2 m, 3 m und 5 m zugrunde gelegt mit folgenden Ergebnissen:

- Für einen maximalen Lärmschutz sind aktive Lärmschutzeinrichtungen im Westen zur Telgter Straße sowie Norden entlang der Bahnstrecke erforderlich, allerdings sind Schutzmaßnahmen im Westen mit Blick auf die Erschließung nicht sinnvoll umsetzbar.
- Eine 3 m hohe Lärmschutzwand im Norden ist aus lärmtechnischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht am effektivsten. Im Vergleich zu einer Wandhöhe von 5 m sind keine wesentlichen Differenzen bei der Abminderungen der Emissionen erkennbar. Bei allen Varianten der Wandhöhen sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Mit einer Lärmschutzwand kann die Wohnqualität in Außenwohnbereichen und Innenräumen bei geöffneten Fenstern verbessert werden. Die Lärmkarten für eine 3 m hohe Lärmschutzwand zeigen, dass im Erdgeschoss tags die WA-Werte der DIN 18005 im Bereich des südöstlichen und teilweise nordöstlichen Baufensters

[5] BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

eingehalten werden können, ansonsten werden mit 55-60 dB(A) i. W. idealtypischen Mischgebietswerte eingehalten. Im 1. Obergeschoss wird auch für in süd- östlichen Bereich teilweise eine Überschreitung der WA-Werte prognostiziert. Für einen ca. 10 m tiefen Streifen im Westen ausgehend von der Telgter Straße liegen die ermittelten Werte in allen Geschossebenen zwischen $60 \leq 65$ dB(A), damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Nachts werden die idealtypischen WA-Werte im gesamten Gebiet auch weiterhin überschritten. Im südlichen/südöstlichen und mittleren Bereich werden mit $45 \leq 50$ dB(A) mischgebietstypische Außenpegel nach DIN 18005 erreicht. In den bebaubaren Bereichen im Nordosten sowie im Westen liegen die Werte bei $50 \leq 55$ dB(A), damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten.

Die Stadt folgt der Auffassung des Schallgutachters und entscheidet sich, zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine **Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen** unter Zugrundelegung einer **3 m hohen Lärmschutzwand** entlang der Bahnlinie in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ausreichende Gründe für eine Abwägung zugunsten einer Variante ohne Lärmschutzwand entlang der Bahnschienen werden angesichts der gutachterlichen Ergebnisse planerisch nicht gesehen. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme können i. W. die Erdgeschosszonen sowie Wohnaußenbereiche, Terrassen etc. der Neubauten wirkungsvoll geschützt werden.

Der dargestellte aktive Lärmschutz wirkt für die Obergeschosse der Gebäude nur begrenzt. Daher werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und gutachterlichen Empfehlungen ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) getroffen. Der Gut- achter hat in seiner Untersuchung eine geschossbezogene Ermittlung von Lärmpegelbereichen durchgeführt, so dass sich für jede Geschossebene eine unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergibt. Bei der Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner die Lärmpegelbereiche im Sinne einer räumlichen „Worst-Case- Betrachtung“ für das am stärksten belastete 2. Obergeschoss in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Die Flächen, für die eine Bebauung zugelassen wird, liegen insgesamt in den Lärmpegelbereichen III und IV, in denen die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 (Tabelle 7) zu erfüllen sind[6]. Gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich III bei einer konventionellen massiven Bauweise im Allgemeinen bereits erfüllt werden können.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen können zu einer ausreichenden Belüftung der besonders schutzwürdigen Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) beitragen und werden daher im Bebauungsplan entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen textlich ergänzend vorgegeben. Darüber hinaus folgt die Stadt der Einschätzung des Gutach-

---

[6] Zur umfassenden Information wird darüber hinaus auch der gutachterlich ermittelte Lärmpegelbereich V in die Planunterlagen aufgenommen. In den hiervon erfassten Bereichen sind jedoch lediglich die Lärmschutzwand und Stellplätze/Garagen zulässig.

ters, dass zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung) kann.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität für Bauherren/ Vorhabenträger und vermeidet etwaige Härten in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der künftigen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und zulässigen Bebauungsmöglichkeiten kann grundsätzlich infolge der Abschirmung durch die hierfür aufgenommene Lärmschutzwand sowie durch die Gebäude selbst von einer Lärmminderung für die Außenwohnbereiche ausgegangen werden. Insofern können die gemäß Plankonzept nach Süden/Südwesten ausgerichteten Außenwohnbereiche in weiten Teilen ebenfalls gut abgeschirmt werden. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit dem künftig (ggf.) zu erwartenden Verkehrslärm für angemessen bewertet. Ob und mit welcher Frequentierung die Wiederaufnahme des schienengebundenen Personennahverkehrs künftig erfolgen wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Der Gutachter hat hier bestätigt, dass die für die Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrsbelastungsdaten für Straße und Schiene zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Wohngebiets im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ konservativ in die Ermittlungen eingebracht wurden. Gesunde Wohnverhältnisse können somit im Ergebnis planerisch vorbereitet werden. Eine wirksame Abschirmung der Einwirkungen des Straßenverkehrslärm ist mit Blick auf Erschließung und der begrenzten Flächengröße in dieser inner- örtlichen Lage nicht sinnvoll umsetzbar. Die hinzukommenden Wohngebäude rücken hier aber nicht näher als die Nachbargebäude an diese Lärmquelle heran. Im Ergebnis der Abwägung werden im vorliegenden Planungsfall die städtebaulichen Gründe der Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Umnutzung des Gewerbestandorts bei Nutzungsaufgabe/Standortverlagerung des ansässigen Betriebs.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren bebaut, weitgehend versiegelt und an städtische **Kanalisation** und **Ver- und Entsorgungssysteme** angeschlossen. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen des § 44 zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt heute über einen in der Telgter Straße liegenden Mischwasserkanal, der allerdings hydraulisch überlastet ist. Zukünftig sollen die Niederschläge aus dem Plangebiet daher diesem Mischwasserkanal nicht mehr zugeführt werden. Am nördlichen Gebietsrand beginnt ein

Regenwasserkanal mit Fließrichtung nach Westen zum Regenrückhaltebecken Meerstraße. Dieses System soll zukünftig die Vorflut für die Flächen im Plangebiet übernehmen. Um die zusätzliche hydraulische Belastung zu minimieren, ist eine lokale Rückhaltung zwischenzuschalten. Hierfür ist beabsichtigt, die bestehende „Nordenbleiche“ auf der Westseite der Telgter Straße in das System als Rückhaltung einzubinden. Die Bleiche ist ein historisch gewachsene Wasserfläche mit Dauerstau und einer ca. 1.000 m² großen Wasserspiegelfläche. Das offene Erdbecken ist weitgehend natürlich durch bindige Bodenmaterialien gedichtet. Ein Zufluss erfolgt lediglich durch zwei Regeneinläufe in der Telgter Straße. Der Überlauf des Speichers erfolgt an den o. g. Regenwasserkanal. Durch Steuerung und Erhöhung des Wasserspiegels bei Niederschlagsbelastung wird das erforderliche Rückhaltevolumen geschaffen. Das bestehende Mischsystem in der Telgter Straße soll dann als Schmutzwasserkanalisation dienen. Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** kann hierüber weiterhin abgeleitet werden. Zusammenfassend kann die Entwässerung des Plangebiets über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen geführte Kanalisation zukünftig im Trennsystem sichergestellt werden.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung seit vielen Jahren zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Da aus Naturschutzsicht weder eine besondere Wertigkeit vorliegt noch verbindende Biotopstrukturen und/oder ein Bezug zum freien Landschaftsraum be-steht, sind diesbezüglich **keine konkreten Vorkehrungen** im Bebauungsplan zu treffen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Der Ursprungsplan sieht entlang der Telgter Straße beidseits die Anpflanzung von Gehölzen im öffentlichen Straßenraum vor. Diese sind aufgrund der bestehenden Zufahrtsituation auf das Raiffeisen-Gelände nicht umgesetzt worden. Darüber hinaus ist die Telgter Straße in diesem Bereich bereits endausgebaut, so dass auch bei einer Umnutzung und Neuordnung der Gewerbefläche eine entsprechende Umsetzung nicht realisierbar wäre. Daher wird diese Pflanzbindung aus dem Ursprungplan nicht übernommen. Mit Blick auf Planungsziel und Planinhalt werden auch keine anderen grünordnerischen Maßnahmen an diesem Standort für erforderlich erachtet. Ergänzend wird auf die gestalterischen Vorgaben gemäß BauO NRW für die Begrünung der Stellplatzanlage hingewiesen (s. Kapitel 5.3).

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Aus- wirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden (s. dort). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwä

gung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Das Änderungsgebiet wird heute gewerblich genutzt und ist hierdurch vorbelastet. Mit der geplanten Neuordnung der Fläche und der hiermit verbundenen Umnutzung zu i. W. Wohnzwecken werden nach bisheriger Kenntnis Verbesserungen für die Schutzgüter Mensch (Veränderungen in der Wohnnachbarschaft, Rückgang von Immissionen) und Boden/Wasser (geringere Versiegelung) sowie Biotope/Pflanzen/Tiere (geringeres Störpotenzial, Lebensraumvielfalt) erwartet. Die Einwirkungen des Verkehrslärms können für künftige Bewohner wirksam gemindert und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Fläche unterliegt derzeit einer intensiven gewerblichen Nutzung und ist weitgehend versiegelt. Ursprüngliche Bodenverhältnisse bestehen angesichts der Bebauung und Versiegelung nicht mehr. Es sind Hinweise auf gewerblich bedingte Bodenverunreinigungen u. Ä. vorhanden, der Umfang der sich hieraus ableitenden Sanierungs- und/oder Schutzmaßnahmen ist im Rahmen der Umsetzung mit den Fachbehörden weiter abzustimmen (s. Kapitel 3.5).

Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist auch künftig zu erwarten. Allerdings wird angesichts der angestrebten Wohnbebauung grundsätzlich eine weniger intensive Beanspruchung des Bodens vorbereitet. Der Standort ist angesichts seiner Lage in Stadtkernnähe grundsätzlich für Wohnen geeignet (Stichwort: Stadt der kurzen Wege). Darüber hinaus mindert die Umnutzung und Neuordnung innerörtlicher Flächenreserven eine Neuinanspruchnahme unbelasteter Flächen an anderen Standorten, v. a. am Siedlungsrand. Die Belange des Bodenschutzes und des sparsamen Flächenverbrauchs werden mit der vorliegenden Planung grundsätzlich unterstützt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Popu- lation erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[7] zugrunde gelegt.

Im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld sind i. W. die Lebensraumtypen Gebäude sowie Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW[8] für das Messtischblatt 4112 „Sendenhorst“/Quadrant 4 insgesamt vier Fledermaus- und 15 Vogelarten genannt, die potenziell vorkommen könnten. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen von in NRW als planungsrelevant eingestuften Arten im Plangebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für den Änderungsbereich nicht. Diese werden aufgrund der Rahmenbedingungen bislang auch nicht für erforderlich gehalten.

Die Bedeutung der Fläche für die Belange geschützter Arten wird angesichts der gewerblichen Nutzung, der Störpotenziale durch die umgebenden Nutzungen in zentraler Siedlungslage sowie mit Blick auf die untergeordnete Flächengröße bisher als gering eingestuft. Die Wohn- und Hausgartenstrukturen der angrenzenden Nachbarschaft sind insbesondere als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet. Grundsätzlich wird mit der vorliegenden Planänderung die Entwicklung vergleichbarer Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorbereitet. Im Zuge der Umsetzung wird es i. W. zu Störungen infolge eines zeitlich begrenzten Baustellenverkehrs und -lärms kommen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass nach heutigem Stand mit der Änderungsplanung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte** ausgelöst werden. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Verfahren zugestimmt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen.

---

[7] 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

[8] Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 30.11.2015

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und Planinhalte verwiesen. Gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, wenn sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Die Vorbereitung einer (Wohn-)Folgenutzung für den betroffenen Gewerbestandort in ortskernnaher und infrastrukturell gut erschlossener Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Zudem ist eine gewerbliche Bebauung und Versiegelung der Flächen bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ zulässig. Vor diesem Hintergrund wird das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht. Die vorliegende Änderungsplanung zur Umnutzung eines innerörtlichen Flächenpotenzials trägt allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Die Anordnung der Baufenster ermöglicht grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem schränkt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen nicht ein. Insofern wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	**0,30**
Öffentliche Verkehrsfläche, davon: - verkehrsberuhigt - Fuß-/Radweg	**0,28** 0,05 0,04
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,58**

* ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

Sendenhorst, d e n

Streffing
(Bürgermeister)