



**Stadt
Sendenhorst**
Stadt, Land
und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-18

„Wienort“ 3. Änderung und Ergänzung

Stand: Juli 2021

Bearbeitung:

Architekturbüro Sickmann
Raiffeisenstr. 3, 48231 Warendorf
Bearb: MS

Teil I: Begründung

- 1. Einführung** Grund der B-Planänderung
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
 - 2.1 geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs
- 3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 3.1 Anpassung der Festsetzungen an das konkrete Bauvorhaben
 - 3.2 Anpassung der Verkehrsflächen
 - 3.3 Anpassung an die bestehende Bahnstrecke
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Altlasten
- 6. Flächenbilanz**

Teil II: 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.
Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ 3. Änderung vom
22.06.2021 zum schalltechnischen Bericht Nr. 07160033, nts Ingenieurgesellschaft mbH,
Münster.

1. Einführung

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. Dieses Vorhaben wurde mit der 1. Änderung B-Plan Nr. 18 „Wienort“ im September 2019 umgesetzt.

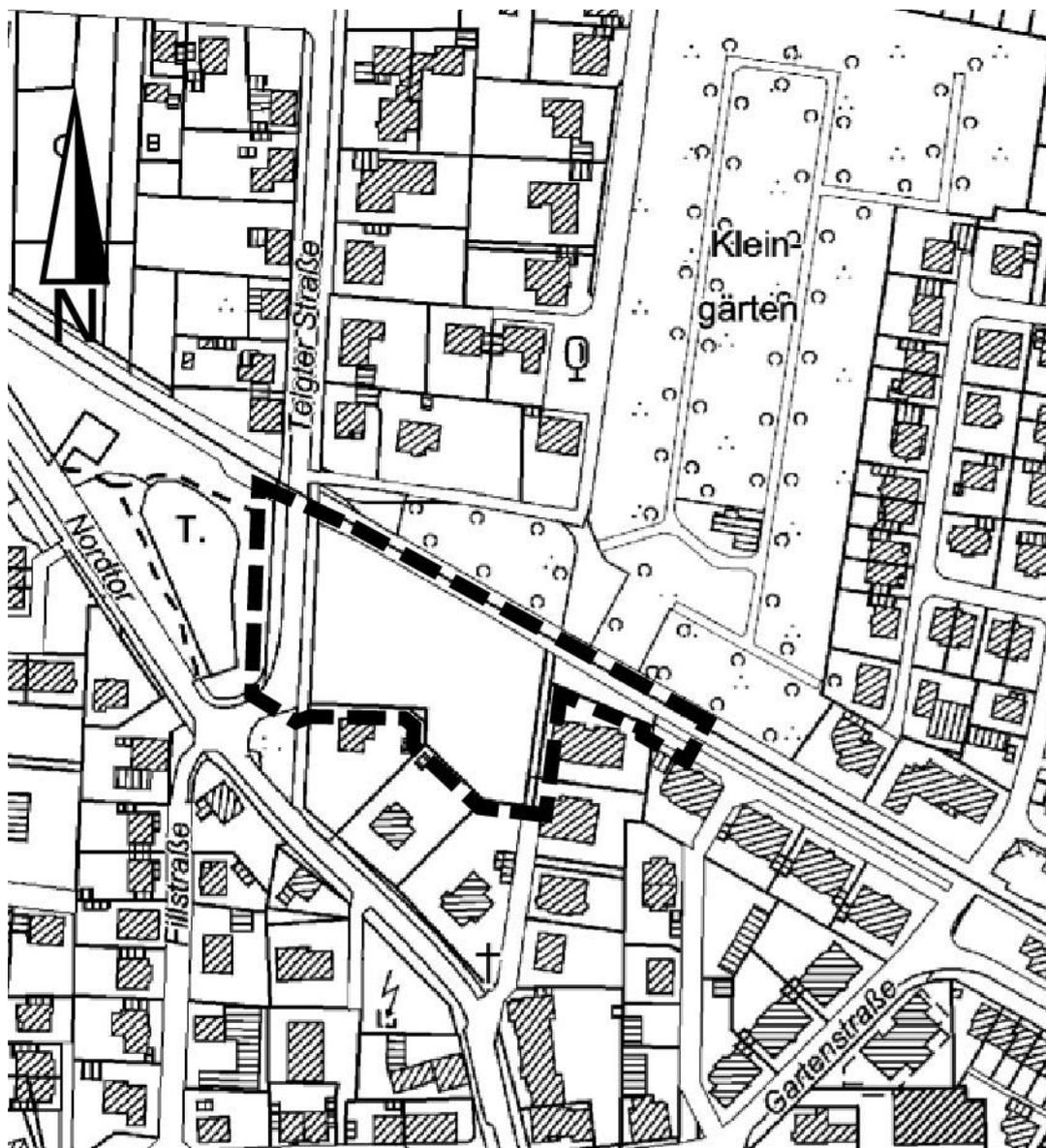
Diese Umsetzung wurde von der Grundstückseigentümerin (Raiffeisen Warendorf eG) aufgenommen und zu satzungsbestimmten Planungen verwendet. Bei den Planungen einer möglichen satzungsgemäßen Bebauung und Nutzung des Grundstücks zog die Eigentümerin die „Gugl-Studie“ der Stadt Sendenhorst hinzu und entwickelte ein Konzept zur barrierefreien Wohnbebauung. Dieses Konzept setzt einen zusammenhängenden Baukörper voraus. Um an diesem Standort eine städtebaulich verträgliche und zukunftsweisende Folgenutzung zu ermöglichen und die Innenentwicklung zu unterstützen, sollen die Planungsarbeiten nunmehr mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 fortgeführt werden. Konkrete Planungen zum Bauvorhaben in abweichender Bauweise in zweigeschossiger Bauweise mit zurückliegendem Staffelgeschoss, welches nachweislich kein Vollgeschoss ist, und Flachdach als Dachform mit Möglichkeit der Dachbegrünung und PV-Anlage werden in den B-Plan als festen Bestandteil aufgenommen. Zusätzlich zur Fläche für Sammelstellplatzanlagen werden die erforderlichen Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt **etwa 0,48 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).

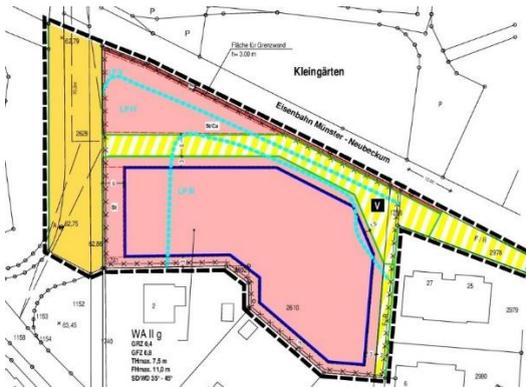
Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.



Nutzungsübersicht, Kartengrundlage Geodaten Kreis Warendorf, Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 markiert

3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ 2. Änderung** (Rechtskraft 2020) setzt im Bereich des Raiffeisenstandorts ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Vorgesehen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Vollgeschossen bis zu einer Maximalhöhe von 11 m über Erschließungsfläche. Bei geschlossener Bauweise (§ 22 BauNVO) ist ein Baufeld geplant.



Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung „Wienort“

3.1 Anpassung der Festsetzungen an das konkrete Bauvorhaben

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll bei gleichen Voraussetzungen (§§ 19 ff BauNVO) eine abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO (4)) auf einem Baufeld ermöglicht werden. Dadurch kann mehr Wohnraum angeboten werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wirkt lediglich korrigierend auf die 2. Änderung ein. Die Grundzüge und Absichten der 1. Änderung bleiben bestehen. Da im Gegensatz zur ursprünglichen Planung mit Satteldach/Walmdach in der aktuellen Planung Flachdächer geplant sind, wird die Dachform „Flachdach“ festgesetzt. Bei der zweigeschossigen Bauweise ist ein zurückliegendes Staffelgeschoss, welches nachweislich kein Vollgeschoss ist, möglich.

3.2 Anpassung der Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Telgter Straße im Westen im Bereich der heutigen Zufahrt auf das Gewerbegrundstück. Das neu zu erschließende Baugrundstück wird hieran über einen Erschließungstich als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten angebunden, vorgeschlagen wird eine Straßenbreite von 6,0 m. Im östlichen Grenzbereich ist ein verbindender Fuß-/Radweg von der Erschließungsstraße auf die Straße Im Wienort und zur Gartenstraße geplant. Um die fußläufige bzw. radfahrmäßige Verbindung nachzuweisen, wird das Plangebiet zum Osten erweitert.

3.3 Anpassung an die bestehende Bahnstrecke

Angeichts der benachbarten Bahnstrecke und den aktuellen Planungen zu deren Reaktivierung für den Personenverkehr wird vorsorglich eine 3,0m hohe Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Mit Blick auf eine weitere Abstandshaltung von der Lärmquelle bietet sich eine Integration von Carports in diese Wand an. Die überwiegende Norderschließung der Baukörper ermöglicht zudem optimale Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten auch im Geschosswohnungsbau.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Folgenutzung soll als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

4.2 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. Diese darf um max. 50% nach § 19 (4) BauNVO durch versiegelte Freiflächen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. 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 ortskern-nahen 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 vorgegeben. Mit der jeweiligen Maximal-begrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Bei der zweigeschossigen Bauweise ist ein zurückliegendes Staffelgeschoss, welches nachweislich kein Vollgeschoss ist, möglich.

Für die 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 Plan-karte zu entnehmen, seine Höhe entspricht der durchschnittlichen Höhenlage der end-ausgebauten Telgter Straße im Bereich des Plangebiets.

Angesichts der großzügigen Raumordnung und in Anbetracht der angestrebten Nutzung wird in der 3. Änderung im Gegensatz zur 1. Änderung eine **eine abweichende Bauweise** festgelegt. 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. 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. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50m Länge zulässig.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Flachdach wird als Dachform festgelegt. Bei der zweigeschossigen Bauweise ist ein zurückliegendes Staffelgeschoss, welches nachweislich kein Vollgeschoss darstellt, möglich.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der auch hier zeitweise in einem gewissen 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 konflikträchtig 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 abweichenden Bauweise sind verbundene Hausgruppen zulässig. Vor diesem Hintergrund ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von 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.

4.4 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** und zur Gewährleistung der Feuerwehr-Aufstellflächen wird ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, der von der Telgter Str. aus befahren wird und bis an das hintere Ende des Grundstücks reicht. Dort verspringt die Fläche von 6m Breite auf 3m Breite für Fuß-/Radwege zu den Straßen Im Wienort und Gartenstraße. Die vorgesehene Verkehrsfläche ist eine private Verkehrsfläche mit GFL: mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Versorgungsträger und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger.

In Kombination mit der geplanten Norderschließung sieht der Bebauungsplan zwischen Schallschutzanlage und Erschließungsstraße auf ca. 630 m² die Anlage einer **Sammelstellplatzanlage** auch für Carports vor. Da die Fläche nicht ausreichend groß bemessen ist, um den Anforderungen aus der Stellplatzsatzung zu entsprechen, können im östlichen Bereich weitere Stellplätze angelegt werden. 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 auf dem Grundstück 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 Fahrbahnoberkante 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.

4.5 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.

In der ergänzenden Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wienort“ 3. Änderung vom 22.06.2021 zum schallschutztechnischen Bericht Nr. 07160033 geht das Planungsbüro nts Ingenieurgesellschaft mbR, Münster auf den Aktiven Schutz vor Verkehrslärm, hier Lärmschutzwand, sowie auf den Passiven Schutz vor Verkehrslärm ein. Die Maßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgeführt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

In der Bebauungsplanänderung wird eine vorhandene Trinkwasserleitung, die zum Nachbargrundstück (2693) führt, als fester Bestandteil in den Plan eingetragen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Altlasten

Der gesamte Betriebsstandort wurde im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Raiffeisen Abfüllfläche und Großbrand“ (Key-Flächenummer 50118) geführt. Laut bodenschutzrechtlicher Bewertung des Kreises Warendorf vom 09.11.2020 mit Zeichen 70.24.03-10 Reg. Nr. 12185 geht nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Kontrolluntersuchungen vom Grundstück keine Gefährdung von Schutzgütern aus. Die Fläche wird im Altlastenkataster als „endarchiviert“ geführt.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,32
Öffentliche Verkehrsfläche, davon:	0,15
- verkehrsberuhigt	0,07
- Fuß-/Radweg	0,02
Fläche für Schallschutzwand	0,01
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,48

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

Sendenhorst, den
02.12.2021

gez. Reuscher
(Bürgermeisterin)