

Stadt Sendenhorst

Bebauungsplan Nr. 19, Alter Postweg Süd

Erste Änderung und Erweiterung:

Begründung:

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangspunkt und Anlass der Planung
2. Lage und Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahren
4. Übergeordnete Planungen
5. Planungsziel und städtebauliche Bedeutung
6. Festsetzungen der Baulichen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Baugestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
8. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 8.1 Umweltbelange
 - 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Eingriffsregelung
10. Altlasten und Baugrund bzw. Auswirkungen auf Grund bergbaulicher Tätigkeiten
11. Immissionen

Sendenhorst, im Juni 2019

Anlagen:

Gutachten zur Einwirkungen des Strontianitabbaus

Gutachten zum Lärmschutz

Gutachten zum Artenschutz

1. Ausgangspunkt und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Sendenhorst und stellt das vorletzte größere Baugebiet im Bereich des Ortsteiles Sendenhorst dar. Das Baugebiet ist mit der Ausnahme von zwei Einzelgrundstücken und eines kleinen Baublockes im Osten vollständig bebaut.

Angrenzend an diese Baufläche schließt sich der Erweiterungsbereich an, der planungsrechtlich bisher als Fläche „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gilt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Erweiterungsfläche sinnvoll zu erschließen.

Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke des Änderungs- und Erweiterungsbereiches zeitnah einer Bebauung zuzuführen.

Die Stadt Sendenhorst kann z.Z. keine Baugrundstücke nachfragegerecht anbieten und unterstützt daher die private Aktivierung von Bauflächen.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Alter Postweg Süd ist es daher, durch die Änderung des Planes die Erschließung der Erweiterungsfläche zu ermöglichen und so eine potentielle Wohnbaufläche im Innenbereich zur Schaffung von Wohnbauflächen zu aktivieren. Damit soll das bestehende Flächenpotential im Innenbereich genutzt werden und ein Beitrag zum Schutz des Außenbereiches geleistet werden.

Die zur Realisierung der Planung erforderlichen Arbeiten werden zwischen der Stadt und dem Eigentümer über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die zu überplanende Plangebietsfläche des zu ändernden Bereiches, Flurstücke 2575,2576, ist ca. 0,17 ha groß. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplangebiet „Alter Postweg Süd“ zurzeit noch unbebaut. Dieser Bereich soll in der Bebaubarkeit nicht verändert werden.

Östlich von dieser Baufläche liegt jedoch eine weitere Freifläche, die ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden kann. Diese Fläche, Flurstücke 2159 tlw.,2824 tlw. und 2911, mit einer Größe von ca. 0,34 ha liegt planungs-rechtlich im Bereich der Innenbereichssatzung gem. §34 Abs. 1 BauGB „Hoetmarer Straße“ vom 21.03.1990 und gehört dem gleichen Eigentümer.

Diese Fläche grenzt im Norden an eine vorhandene Bebauung an. Im Osten der Erweiterungsfläche schließt der Bebauungsplan Nr. 21 „Schörmel West“ an, der für die angrenzende Fläche eine öffentliche Grünfläche ausweist. Der gleiche Bebauungsplan weist im Süden angrenzend eine private Grünfläche aus. Zwischen dieser Grünfläche und dem Änderungsbereich liegt noch eine Wohnbaufläche. Im Westen grenzt die Erweiterungsfläche an den Bebauungsplan „Alter Postweg Süd“ an. Der räumliche Geltungsbereich wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gem. §9 Abs.7 BauGB für den Änderungs- und Erweiterungsbereich konkret festgesetzt.

3. Verfahren

Der dringende Bedarf zur Ausweisung von Wohnbaulandflächen in der Stadt Sendenhorst veranlasst die Gemeinde zügig neue Baugrundstücke bereit zu stellen. Gleichzeitig soll auch der Außenbereich durch Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen möglichst geschont werden. Gemäß §13a Abs. 1 BauGB kann zur Umsetzung dieser Maßnahme das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Die Bedingungen hierfür sind auf Grund der Größe des Planbereiches und dem Ziel des Verfahrens, der Schaffung von Wohnraum durch eine Maßnahme der Innenentwicklung zu fördern, gegeben. Gleichzeitig sind auch die Bedingungen gem. §13 Abs.1 gegeben:

- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 19.03.2019 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ nach den Regelungen des §13a BauGB im Beschleunigten Verfahren durchzuführen.

4. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan ist die Änderungs- und Erweiterungsfläche als Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich der Erweiterung zum Teil als Wohnbaufläche und zum anderen Teil als private Grünfläche aus. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB.

5. Planungsziel und städtebauliche Bedeutung

Wie bereits in Punkt 1. erläutert, soll die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ zur Bereitstellung von Bauflächen im Innenbereich dienen und für den Erweiterungsbereich die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Weitere infrastrukturelle Maßnahmen sind für die Erweiterung nicht erforderlich. Für den Änderungsbereich ergibt sich die Änderung einer Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Änderung ist verbunden mit einer Verbreiterung der Verkehrsfläche, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen sowie den Zugang für Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge sicher zu stellen. Hiermit verbunden ist auch eine Verschiebung der betreffenden Baulinie nach Norden.

6. Festsetzungen der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich bleiben die Festsetzungen diesbezüglich erhalten. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird für den Erweiterungsbereich mit „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 Bau NVO ebenso festgelegt. Auch die bisher ausgeschlossen, ansonsten ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen, sind auf Grund des Flächenbedarfes und der Verkehrserzeugung auch für diesen Bereich ausgeschlossen, zumal diese Nutzungen auch nicht dem Planungsziel dienen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die offene Bauweise soll entsprechend des benachbarten Gebietscharakters auch für die Erweiterungsfläche festgesetzt werden, wobei Doppel- und Einzelhäuser zulässig sein sollen und die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Grundstück beschränkt werden soll. Die Geschossigkeit soll wie im Altbereich auf zweigeschossig festgesetzt werden. Durch die Übernahme auch der festgesetzten Traufhöhe (4,5m) und Firsthöhe (9,5) werden nur Gebäude mit einer rechnerischen Zweigeschossigkeit (I + Dachgeschoss als Vollgeschoss) errichtet werden können. Diese Gebäudehöhen sind auch der nördlich angrenzenden Bebauung angepasst. Unterer Bezugspunkt ist dabei jeweils die endgültige Straßenendausbauhöhe der Erschließungsstraße.

6.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Für den Änderungsbereich bleiben die Festsetzungen diesbezüglich unverändert. Die Grundflächenzahl für den Erweiterungsbereich wird auf 0,4 für das „Reine Wohngebiet“ begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs.4 Bau NVO soll nur zulässig sein, wenn die über 0,4 liegenden Flächen wasserdurchlässig befestigt werden oder Nebenanlagen mit einem Gründach versehen werden. Hiermit soll der Versiegelungsgrad eingeschränkt werden und gleichzeitig der Niederschlagsauflauf verringert werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche für den Änderungsbereich wird geringfügig verändert. Aufgrund der Breite der öffentlichen Straße wird die südliche Baulinie um 1,5m nach Norden verschoben. Bedingt durch die möglichen Einwirkungen des ehemaligen Strontianitabbaus ist eine weitere Verschiebung nach Norden nicht sinnvoll.

Für den Erweiterungsbereich wurden die überbaubaren Flächen als Blöcke festgelegt. Dies soll die Möglichkeit bieten, die Grundstücke sowohl nach Süden als auch nach Westen auszurichten. Die Firstrichtung wurde parallel zur Erschließungsfläche festgelegt, um ein einheitliches Straßenbild zu fördern.

Die Nebenanlagen wie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlage gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a Bau O NRW sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor überdachten Stellplätzen oder Garagen ist ein Stauraum von 5m einzuhalten, um hier auch noch einen weiteren, vorübergehenden Stellplatz z.B. für Besucher zu ermöglichen.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen entsprechend der textlichen Vorgaben des alten Bebauungsplanes auch für den Erweiterungsbereich Gültigkeit behalten. Diese Vorgaben finden sich im Wesentlichen auch in der Bauweise der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wieder.

7. Erschließung und Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches soll durch die Umwandlung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes belasteten Fläche in eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Diese Fläche soll in einer Breite von 5m ausgebaut werden. Am Ende dieser Zuwegung soll auf Grund der

Länge der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (dreiachsiges Müllfahrzeug) geschaffen werden. Ausgehend von diesem Wendehammer werden die südlichsten zwei Grundstücksblöcke durch einen privaten Stichweg mit einer Breite von 4,0m erschlossen.

Den Einwänden der Träger öffentlicher Belange aus der ersten öffentlichen Auslegung wurde Rechnung getragen. Dem Einwand des Eigenbetriebes der Stadt Sendenhorst wurde entsprochen. Die Breite des mit einem GFL-Recht belasteten Stichweges wurde auf 4,0m Breite geändert. Ebenso wurde die Anzahl der öffentlichen Parkplätze erhöht und eine Stellfläche für Mülltonnen wurde geschaffen. Des Weiteren wurde der Rad- und Fußweg in östlicher Richtung als Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Entwässerung und Müllabfuhr soll an die im Altbereich schon vorhandenen Netze angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll entweder auf den Baugrundstücken versickert werden oder durch das im Trennsystem vorliegende Kanalsystem abgeführt werden.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Baugrunduntersuchung ergibt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht vollständig möglich ist. Daher wird die Rückhaltung in einem unterirdischen System geplant, die einen gedrosselten Abfluss in den Regenwasserkanal ermöglicht.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbelange

Bei Maßnahmen zur Innenentwicklung im Innenbereich ist nach §13a BauGB eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch sind die umweltrelevanten Belange zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet gliedert sich für den Änderungsbereich in eine bebaubare Grundstücksfläche und eine private Grünfläche. Die Grünfläche ist mit buschartigen Gehölz bewachsen und wird nicht verändert. Die bebaubare Fläche ändert sich durch die geplante öffentliche Straße zur Erschließung der Erweiterungsfläche. Die bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche wird aufgehoben. Der Baublock ist z.Z. ungenutzt und stellt sich als Schotter und Rasenfläche dar. Es ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen, planerisch festgesetzten Nutzung. Der Erweiterungsbereich zeigt sich z.Z. als Rasenfläche ohne besondere Nutzung. Auf dieser Fläche befindet sich noch ein z.Z. als Abstellraum genutztes Gebäude, das nach der ursprünglichen Errichtung als Stallgebäude zwischenzeitlich als Wohngebäude genutzt wurde. (Grundfläche von ca. 8x20m, eingeschossig, flaches Satteldach). Dieses Gebäude ist nicht erhaltenswert und wird abgerissen.

Insgesamt liegt für den Planbereich keine besondere ökologische Wertigkeit vor. Die beanspruchten Flächen sind durch die bisherige Nutzung bereits stark durch den Menschen geprägt. Der Planbereich wird bereits an vier Seiten durch eine vorhandene, bzw. mögliche Bebauung begrenzt. An der östlichen Seite liegt als Trennung zum Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche.

Im Planbereich und in unmittelbarer Nähe liegen keine Schutzgebiete oder wertvolle naturschutzfachlichen Flächen.

Für Mensch, Tier und Pflanzen ist durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Naturraum und Landschaft werden auf Grund der Lage des Planbereiches nicht berührt.

Die Versiegelung des Bodens wird durch die jetzige Nutzung bereits durch Bebauung in Anspruch genommen.

Daher dient die Planung der Aktivierung von Flächen im Innenbereich, die letztlich zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung im Außenbereich beiträgt.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes nach den Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Es ist zu prüfen, ob die durch die Planung ausgelösten Vorhaben dazu führen können, dass nach dem Europarecht geschützte Arten in Ihrem Bestand gefährdet werden.

Zur Durchführung dieser Prüfung hat das zuständige Ministerium eine entsprechende „Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ und eine „Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Artenschutzprüfung“ verfasst. Hiernach besteht die Möglichkeit, die Auswertung der möglicherweise vorkommenden Arten auf der Grundlage einer bestehenden Datengrundlage durchzuführen. Neben den Daten der Naturschutzverbände und der Fachliteratur ist hier auch die durch das Ministerium für das gesamte Landesgebiet gesammelte und zusammengestellte Datenmaterial geeignet. Die planungsrelevanten Daten liegen als Rahmenkartenwerk in Form von Messtischblättern vor.

Für das Messtischblatt 4112 Quadrant 4 weist die Datenbank 3 Fledermausarten, 1 Mauerseglerart und 25 Vogelarten als geschützte Arten aus, welche im Plangebiet auftreten können. Das Datenmaterial bezieht sich jedoch auf die in großflächigen Lebensräumen auftretenden Arten. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen kleinräumigen Siedlungsbereich, der nicht mit einem großflächigen Verbund von Lebensräumen vergleichbar ist und für das Vorkommen der geschützten Arten i.R. erforderlich ist. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene, geschützte Arten vor.

Im Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft treten sicherlich auch häufig und weitverbreitete, heimische Vogelarten auf, deren Schutz ebenfalls zu gewährleisten ist. Die vorhandene, kleinteilige Gebietsstruktur wird durch die Planung nicht verändert. Für gefährdete Arten bestehen keine geeigneten Lebensraumbedingungen unter Berücksichtigung des bestehenden Störpotentials durch die schon bisher gegebenen Nutzungen.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund für nicht erforderlich gehalten. Dennoch sind bei entsprechenden Bauarbeiten (Rodungs-, Abbruch- und Erdarbeiten) die gesetzlich vorgeschriebenen Ausführungs- bzw. Verbotzeiten einzuhalten und artenschutzrechtliche Verbote gem. §44 BNatSchG zu beachten. Bei entsprechenden Hinweisen im Zuge der Umsetzung der Planung auf Verstöße gegen die Artenschutzbestimmungen sind fachkundige Personen hinzuzuziehen und die erforderlichen Maßnahmen nach dem BNatSchG zu veranlassen.

Eine dennoch in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Prüfung hat im Fazit ergeben: Wie im vorangegangenen Text beschrieben, konnten innerhalb des Planbereiches keine Hinweise gefunden werden, dass planungsrelevante Vogelarten am oder im Gebäude oder in den Garten- und Freiflächen brüten. Es ergaben sich auch keine direkten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Der Vorhabensträger plant den Rückbau grundsätzlich im Winter und somit außerhalb der kritischen Zeiten durchzuführen.

Zur Vermeidung jeglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und einer möglichen Tötung planungsrelevanter sowie nicht planungsrelevanter Arten, wird die folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vorgeschlagen:

Bauzeitenregelung: Evtl. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten nur unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Gebäudeabriss nur im Winter.

(siehe Artenschutzrechtliche Prüfung durch Büro: Landschaftsökologie und Umweltplanung, Dipl. Geograph/ Landschaftsökologe Michael Wittenborg, Pieperstraße 9 59075 Hamm)

9. Eingriffsregelung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ erfolgt im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB. Es werden keine Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Daher ist eine Eingriffsbewertung nicht erforderlich.

10. Altlasten und Baugrund bzw. Auswirkungen auf Grund bergbaulicher Tätigkeiten

Bezüglich des Vorkommens von Altlasten hat der Kreis Warendorf bestätigt, dass im Altlastenkataster keine Altlasten oder Verdachtsflächen auf dem Grundstück bekannt sind. Es gibt auch ansonsten keine Hinweise auf besondere Belastungen.

Bezüglich des Baugrundes ist bekannt, dass sowohl der Änderungsbereich als auch der Erweiterungsbereich geringfügig im Gebiet des ehemaligen Abbaus von Strontianit liegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Alter Postweg Süd wurde diesbezüglich schon eine gutachterliche Stellungnahme erstellt und die Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den Änderungsbereich ist daher auf Grund der Betroffenheit bereits eine Fläche im Bereich der überbaubaren Fläche gekennzeichnet. Die bei einer Bebauung zu berücksichtigenden Maßnahmen sind im Gutachten und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes benannt und sind umzusetzen.

Für den Erweiterungsbereich ist eine Fortschreibung des Gutachtens auch für diesen Bereich beantragt.

In der Prognose wird die Einschränkung des nördlichsten Baugrundstückes vergleichbar mit den Maßnahmen für den Änderungsbereich sein. Altgutachten und Erweiterungsgutachten werden der Begründung beigelegt.

11. Immissionen

Aufgrund der Begrenzung des Plangebietes, durch die umliegende Wohnbebauung im Süden, Westen, Norden und Osten sowie der öffentlichen Grünflächen im Osten, ist nicht mit einer Belastung des Planbereiches von Immissionen außerhalb des Plangebietes zu rechnen. Bezüglich der Bahnlinie der WLE wurde bereits im Lärmgutachten zum bestehenden Plan festgestellt, dass unter der Annahme der Reaktivierung der WLE oder auf Grund von nächtlichem Güterverkehr für die direkt

an der Bahntrasse liegenden Gebäude an der Bahn zugewandten Seite Beeinträchtigungen auftreten können. Da zwischen der Bahntrasse und dem Planbereich jedoch noch eine private Grünfläche und eine Hausreihe liegen, ist nicht von einer erheblichen Belastung auszugehen. Die Belastung durch das hinter der öffentlichen Grünfläche liegenden Gewerbegebiet ist zu vernachlässigen, da durch den Betrieb des Bauhofes der Stadt Sendenhorst und der angrenzenden Wohnbebauung im Osten keine erheblichen Belastungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für öffentliche Sicherheit, Ordnung und Straßenverkehr wurde ein Lärmschutzgutachten (siehe Büro NTS Ingenieurgesellschaft mbH Münster, 2.04.2020) erstellt. Hier wurden durch die Immissionen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes und der WLE mögliche Beeinträchtigungen nachgewiesen, die in Bezug auf den Schallschutz schützende Maßnahmen bei der Wohnbebauung erforderlich machen. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Darstellung des Bebauungsplanes übernommen und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Diese Begründung dient gem. §9(8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Sendenhorst am 19.11.2020 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ 1. Änderung und Erweiterung.

Sendenhorst, November 2020

Dipl. Ing. Hubert Kalverkamp,
Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur
Rinkhöven 6
48324 Sendenhorst