



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

## **Bauleitplanung der Stadt Sendenhorst:**

### **Bebauungsplan Nr. 48 „Hagenholt Nord“**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB (a.F.) i.V.m. § 10a BauGB (n.F.)**

##### **1. Planungsziele**

Neben dem Schwerpunkt auf Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraums und auf die Mobilisierung innerörtlicher Flächen wird ergänzend im Kernort Sendenhorst, zwischen dem Baugebiet Hagenholt und der südlichen Bebauung des Heitkampswegs gelegenen Bereich entlang der Straße Südtor (L 811) eine Wohnbaufläche in Kombination mit einer Freifläche entwickelt. Ergänzend zur Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Sendenhorst damit die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtteil abzudecken. Derzeit liegen der Stadt bereits konkrete Anfragen von Bauwilligen für den Bereich vor. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann zurzeit im Stadtteil Sendenhorst nicht gedeckt werden.

Das Plangebiet wird zurzeit i. W. als Ackerfläche genutzt. Der bis heute unbebaute Bereich wird großteils für eine zukünftige Bebauung vorbereitet. Der nördliche Teil in Richtung Kernstadt wird langfristig als Grünfläche gesichert. In diesem Bereich wird analog zu den westlich angrenzenden Wohnquartieren zudem die Regenrückhaltung festgesetzt. Langfristig ist eine Entwicklung mit ca. 60 neuen Wohngrundstücken vorgesehen.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleinerer Teilbereich am Nordrand des Gebiets ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird demnach auf Basis des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das erarbeitete städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan zeigt die Hauptzufahrt in das Plangebiet von der Landesstraße L 811. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung über einen Erschließungsring von dem einzelne kleine Erschließungsstiche zur Erschließung größerer Bautiefen abgehen. Eine zentrale Fußgängerachse verbindet die nördlich gelegene Kernstadt und das neue Wohngebiet mit dem südlich angrenzenden bereits bestehenden Wohnquartier Hagenholt.

Ein Investor hat die Fläche erworben und beabsichtigt die zeitnahe Entwicklung und Vermarktung des Wohngebiets.

## 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens zum Verkehrslärm in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die im Verfahren vorgetragenen Informationen sind ebenso in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das Vorhaben zwar aufgrund der Größe zu einer insgesamt erheblichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden und zu einer umfangreichen Versiegelung führen wird, dass ansonsten die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB aber begrenzt sind und z. B. durch die Anlage der Grün- und Freiflächen im nördlichen Plangebiet bereits gemindert bzw. ausgeglichen werden können. Der innerhalb des Plangebiets erzielte „Kompensationsüberschuss“ in Höhe von rund 1.544 Punkten wird seitens der Stadt für andere Planvorhaben als „Ökokonto“ vorgehalten. Auf den Umweltbericht mit Eingriffsbilanz und landschaftsplanerischen Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) wird ergänzend verwiesen.

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. Besonderen Konflikte werden somit im Ergebnis der Umweltprüfung nicht erwartet.

## 3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Hagenholt Nord“** beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 über den Vorentwurf beraten. In diesem Zusammenhang hat der Ausschuss Änderungen und Prüfaufträge formuliert. Im Nachgang zur Sitzung wurde der Vorentwurf dahingehend weiterentwickelt.

### a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Hagenholt Nord“ erfolgte in der Zeit vom 04.04.2017 bis einschließlich 04.05.2017.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Rat haben in ihren Sitzungen am 27.06.2017 und am 06.07.2017 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie den Entwurf beraten und die Offenlage gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen. Angepasst oder ergänzt wurden Festsetzungen u. a. bezüglich der Lärmpegelbereiche, des Regenwasserrückhaltebeckens, der Maßnahmenflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB,

der Gebietseingrünung entlang der südlichen Plangebietsgrenze und des Wirtschaftswegs inkl. dessen Zufahrtsbereich.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Hagenholt Nord“ erfolgte in der Zeit vom 15.07.2017 bis einschließlich 15.08.2017.

Während des Offenlegungszeitraums wurden einige Anregungen vorgetragen. Daraufhin wurden im Vorfeld der Beschlussfassung der Bebauungsplansatzung u. a. Anpassungen bezüglich der Dachformen, der zulässigen Gebäudehöhen, der Bezeichnung einer Grünfläche, eines ergänzenden Leitungsrechts für die Versorgungsträger sowie der Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Diese haben aus Sicht der Stadt keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund wurden die Änderungen mit den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) Satz Nr. 4 BauGB abgestimmt. Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

#### **4. Planentscheidung**

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Sendenhorst am 09.11.2017 abschließend beraten. Die Stadt hat sich im Ergebnis für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den **Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Hagenholt Nord“** gefasst.

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbau- und Freiflächen im Süden von Sendenhorst. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung im nördlichen, südlichen und westlichen direkten Umfeld sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt und des Rates der Stadt Sendenhorst sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Stadt Sendenhorst, im November 2017